

COMPROMIS DE VENTE

ARTICLE 1 – IDENTIFICATION DES PARTIES

La société dénommée **23-25 RUE DU GRAND CHEMIN**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à WAMBRECHIES (59118), 435 rue de Marquette, ZAC du Moulin, identifiée au SIREN sous le numéro 901 816 116 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représentée par sa Présidente la société dénommée **HOLDING GROUPE BULTEAU**, elle-même représentée par sa Présidente la société dénommée **FB FINANCE**, elle-même représentée par son Président Monsieur Bertrand **BULTEAU**, ou par son Directeur Général la société dénommée **VAHECO**, elle-même représentée par son Président Monsieur Hervé **MARCHAND**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts de la société **23-25 RUE DU GRAND CHEMIN** que de la loi.

Ci-après dénommée le « **MAITRE D'OUVRAGE** » ou le « **VENDEUR** »,

D'UNE PART

Et :

☐ Pour les acquéreurs personnes physiques :

ACQUÉREUR	CO-ACQUÉREUR
☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle Nom : Nom de naissance : Prénom(s) : Date de naissance : Lieu de naissance : Nationalité : Profession : Adresse : Numéro de téléphone : Adresse e-mail : Situation matrimoniale : Régime matrimonial:..... Date du mariage ou du pacs : Lieu du mariage ou du pacs : Si contrat de mariage, date du contrat et nom du notaire l'ayant reçu. : Régime matrimonial : Si contrat de PACS, date du contrat et nom du notaire l'ayant éventuellement reçu : Régime du PACS : ☐ Indivision ☐ Séparation de biens 	☐ Monsieur ☐ Madame ☐ Mademoiselle Nom : Nom de naissance : Prénom(s) : Date de naissance : Lieu de naissance : Nationalité : Profession : Adresse : Numéro de téléphone : Adresse e-mail : Situation matrimoniale : Régime matrimonial:..... Date du mariage ou du pacs : Lieu du mariage ou du pacs : Si contrat de mariage, date du contrat et nom du notaire l'ayant reçu. : Régime matrimonial : Si contrat de PACS, date du contrat et nom du notaire l'ayant éventuellement reçu : Régime du PACS : ☐ Indivision ☐ Séparation de biens

Paraphes des parties :

■ Pour les acquéreurs personnes morales :

La société dénommée [REDACTED], [REDACTED] au capital de [REDACTED] €, dont le siège est à [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de [REDACTED].
La société dénommée [REDACTED] est représentée à l'acte par [REDACTED].

Ci-après dénommé(s) l'« **ACQUÉREUR** »,

D'AUTRE PART

Les parties ont convenu et arrêté ensemble les conditions selon lesquelles l'immeuble ci-après désigné est réservé dans le cadre des dispositions légales en vigueur.

ARTICLE 2 – OBLIGATION PRÉCONTRACTUELLE D'INFORMATION

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

Les parties déclarent, en outre, que les présentes ont été précédées de l'envoi de projets, rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est contre balancée par une ou plusieurs autres dispositions.

Aussi, les parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu le présent avant-contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

En outre, l'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir pris connaissance des conditions principales et particulières des présentes.

ARTICLE 3 – DÉSIGNATION DES BIENS VENDUS

Le **VENDEUR**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, promet de vendre, par les présentes, la **TOTALITÉ EN PLEINE PROPRIÉTÉ** des biens ci-après désignés, sous les conditions ordinaires et de droit, sous les conditions particulières et sous les conditions suspensives et réserves ci-après stipulées, sans autre restriction.

L'**ACQUÉREUR** accepte la présente promesse et s'engage à acquérir, sous les mêmes conditions et réserves, la **PLEINE PROPRIÉTÉ INDISSOCIABLE** des biens immobiliers ci-après désignés.

DÉSIGNATION**ROUBAIX (59100), 25 RUE DU GRAND CHEMIN**

Dans un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété, sis à **ROUBAIX (59100), 25 rue du Grand Chemin**,

A titre indicatif, il est précisé que la contenance de l'ensemble immobilier devrait être la suivante :

La résidence est composée de deux bâtiments à rénover, le bâtiment A situé en front à rue, le bâtiment B situé en partie arrière de la parcelle est accessible via un porche traversant le bâtiment A, porche donnant également accès à une aire de stationnement et une voie de circulation comprenant des espaces verts, ainsi qu'à un local poubelles annexe.

Le premier bâtiment (A) est constitué d'un rez-de-chaussée et de trois étages, reliés par un escalier et un ascenseur et est composé de vingt-cinq logements.

Paraphes des parties :

Le deuxième bâtiment (B) est composé de neuf logements en duplex constitué d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage.

Un porche, un hall et deux locaux à vélos communs à l'ensemble de l'immeuble sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment A.

La résidence bénéficiera aussi de 32 lots dédiés au stationnement, plus deux places P.M.R. (places dédiées aux Personnes à Mobilité Réduite) communes non comptabilisées en tant que lot (décret n°2017-688, cf. page 12).

Et figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
LS	369	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 90 ca
LS	374	25 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 11 a 59 ca
LS	375	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 04 a 23 ca
LS	382	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 45 ca
LS	383	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 29 ca
LS	384	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 12 ca
LS	385	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 55 ca
LS	392	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 36 ca
LS	393	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 29 ca

Le lot ou lots de copropriété vendus sont exclusivement ceux repris ci-après et dont la désignation prévisionnelle est la suivante :

Paraphes des parties :

Étant ici précisé que les numéros mentionnés sont ceux des plans de commercialisation et peuvent donc être différents de ceux qui seront attribués aux lots de copropriété aux termes de l'état descriptif de division à intervenir.

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

NATURE DE L'ACQUISITION

L'**ACQUÉREUR** déclare qu'il envisage de réalisation l'acquisition du **BIEN** objet des présentes dans le cadre suivant :

MENTION DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie prévisionnelle après achèvement des travaux à la charge du **VENDEUR** de la partie privative des **BIENS**, soumis à celle-ci, à savoir :

- **mètres carrés** en ce qui concerne le local numéroté ;
- **mètres carrés** en ce qui concerne le local numéroté ;
- **mètres carrés** en ce qui concerne le local numéroté .

Les différences jusqu'à **CINQ POUR CENT (5,00 %)** de la superficie habitable totale des surfaces et des cotes exprimées par le plan de l'habitation seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Le **VENDEUR** déclare que cette superficie est déterminée en tenant compte du seul cloisonnement extérieur du ou des lots objet des présentes. La superficie indiquée ci-dessus ne tient donc pas compte d'un quelconque cloisonnement intérieur qui aurait nécessairement pour diminuer la superficie loi Carrez.

Il est ici rappelé au **VENDEUR** qui est l'auteur du mesurage les termes de l'article 4-1 du décret d'application de la loi Carrez qui dispose que : « la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

Il lui est précisé que sont également considérés comme surfaces non habitables, outre les parties communes, les balcons, terrasses, caves et garages.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** reconnaissent avoir été avertis de l'utilité et de la sécurité d'un mesurage effectué par un professionnel responsable, mais ils déclarent néanmoins vouloir s'en tenir au mode de mesurage adopté.

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUÉREUR** 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 l'**ACQUÉREUR** 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.

Paraphes des parties :

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dans lequel se trouveront les biens objets des présentes, sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

À cet effet, il a été établi à la diligence du **VENDEUR** un règlement de copropriété et un état descriptif de division à recevoir par Maître Stéphane LAFFON, notaire à MARCQ-EN-BARŒUL (Nord), et qui s'imposeront à l'**ACQUÉREUR** à compter du jour de la réalisation de la vente.

Un projet de ce document est demeuré joint et **annexé** aux présentes.

PLANS

Les plans suivants sont demeurés joints et **annexés** aux présentes :

- plan de situation cadastrale,
- plans de la copropriété établi par un géomètre-expert,
- plan figurant le(s) lot(s) vendu(s).

ARTICLE 4 – DÉLAIS

DELAI CONVENTIONNEL

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **dans un délai d'UN (1) MOIS de l'achèvement des travaux de transformation visés aux présentes et au plus tard le TRENTE-ET-UN (31) DECEMBRE 2025** (sauf prorogation conventionnelle de délais et sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de signature de l'acte authentique de vente) par le ministère de Maître Stéphane LAFFON, notaire à MARCQ-EN-BARŒUL (Nord), ou tout autre notaire de son Etude, moyennant le paiement du prix et des frais par virement bancaire à l'ordre du rédacteur.

Si à cette date, pour une raison quelconque, l'**ACQUÉREUR** ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le **VENDEUR** pourra, si bon lui semble, tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions.

Toutefois, le délai de signature de l'acte authentique de vente 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, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le **TRENTE-ET-UN (31) MARS 2026**, sauf accord conventionnel des parties, date au-delà de laquelle l'**ACQUÉREUR** ne sera pas tenu de régulariser l'acquisition si les travaux visés aux présentes ne sont pas achevés.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation 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.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai de huit (8) jours calendaires de la constatation du refus ou de l'impossibilité de régulariser la vente (mise en demeure non-suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution ou de difficulté, etc.) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité et de l'éventuelle astreinte stipulées aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUÉREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUÉREUR** de sa

Paraphes des parties :

renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit de commissaire de justice. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUÉREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

Les parties conviennent d'ores et déjà que, dans le cas où un ou plusieurs avenants aux présentes deviendraient nécessaires, ces avenants seraient rédigés sous forme d'actes sous seing privé ou tout autre moyen, notamment par échange de courriels.

ARTICLE 5 – PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal en chiffres de [REDACTED] soit la somme en lettres de [REDACTED] (montant à préciser en chiffres et en lettres) payable comptant, et s'appliquant :

- au prix hors taxes à concurrence de [REDACTED] ;
- à la TVA au taux de 20,00 % à concurrence de [REDACTED] .

Ce prix s'entend T.V.A. incluse au taux actuellement en vigueur de **20,00 %**, étant entendu que toute variation du taux de la taxe sur la valeur ajoutée sera supportée par l'**ACQUÉREUR** ou lui bénéficiera dans la mesure où elle s'appliquerait.

Il est précisé que le prix ne comprend pas les frais d'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, dont une quote-part de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR)** sera mise à la charge de l'**ACQUÉREUR**.

Lequel prix se décompose comme suit :

En ce qui concerne le ou les LOCAUX D'HABITATION objet des présentes :

- Prix Toutes Taxes Comprises : [REDACTED] ;
- Prix Hors Taxes : [REDACTED] ;
- TVA au taux de 20,00 % : [REDACTED] .

En ce qui concerne le ou les éventuels STATIONNEMENTS :

- Prix Toutes Taxes Comprises : [REDACTED] ;
- Prix Hors Taxes : [REDACTED] ;
- TVA au taux de 20,00 % : [REDACTED] .

En ce qui concerne la ou les éventuelles CAVES :

- Prix Toutes Taxes Comprises : [REDACTED] ;
- Prix Hors Taxes : [REDACTED] ;
- TVA au taux de 20,00 % : [REDACTED] .

Paraphes des parties :

Le versement du prix de vente et des frais d'acquisition devra intervenir par virement bancaire sur le compte ci-dessous référencé, à l'exclusion de tout autre mode de paiement :

Relevé d'Identité Bancaire										
 Caisse des Dépôts	DRFIP NORD PAS-DE-CALAIS 82 AVENUE KENNEDY BP 70689 59033 LILLE CÉDEX			Domiciliation :		SIÈGE SOCIAL				
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00590	0000451695X	57			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR46	4003	1005	9000	0045	1695	X57
Titulaire du compte				Identifiant International de la Banque (BIC)						
PHI LAW AVOCATS ET NOTAIRES 516, AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE 59700 MARCQ-EN-BARŒUL				CDCGFRPPXXX						

INFORMATION SUR LES TENTATIVES DE FRAUDES AU RIB

L'attention des parties est attirée sur la recrudescence d'escroqueries liées à l'envoi de relevés d'identité bancaire frauduleux.

Leur attention est tout particulièrement portée sur le fait que toute réception de courriels provenant ou semblant provenir de la société **PHI LAW AVOCATS ET NOTAIRES** ne se terminant pas par « @philaw.notaires.fr » doivent être traités comme étant frauduleux.

L'**ACQUÉREUR** reconnaît que son attention a été portée tout particulièrement sur le fait que les comptes des offices notariaux sont exclusivement à la Caisse des Dépôts et Consignations (Code BIC commençant par « CDC »), et qu'il est déconseillé d'utiliser des relevés d'identité bancaire réceptionnés par courriel sans vérification préalable, ces derniers pouvant être frauduleux.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé qu'afin d'éviter toute substitution de relevé d'identité bancaire, il devra être procédé à la remise d'un relevé d'identité bancaire en mains propres au notaire instrumentaire lors de la signature de l'acte authentique de vente, à l'envoi par la Poste d'un relevé d'identité bancaire en original signé, avec copie de la pièce d'identité, en cas d'absence lors du rendez-vous, ou à la signature numérique de son relevé d'identité bancaire par un procédé de signature numérique qualifiée tel que proposé notamment par la société DocuSign. À défaut de réception, le notaire instrumentaire ne pourra procéder au virement du prix de vente disponible au **VENDEUR**.

DÉPÔT DE GARANTIE

Il n'est et ne sera versé aucun dépôt de garantie au titre du présent compromis de vente.

FRAIS

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

La vente portant sur un immeuble achevé depuis moins de cinq ans à la date de signature de l'acte de vente à intervenir, ces frais seront calculés au taux réduit de la taxe de publicité foncière de 0,715 % sur le montant hors taxe du prix de vente conformément aux dispositions du Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) référencées BOI-ENR-DMTOI-10-10-20-20-20120912. A la taxe de publicité foncière s'ajouteront les frais de formalités et les émoluments du notaire.

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

Paraphes des parties :

ARTICLE 6 – CONDITION(S) PARTICULIÈRE(S)**CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION REALISES OU À REALISER PAR LE VENDEUR**

Préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, le **VENDEUR** réalisera à ses frais divers travaux de transformation des parties communes et privatives de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus. Les normes et l'étendue des travaux de transformation, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans la **NOTICE DESCRIPTIVE** dont un exemplaire est demeuré **annexé** aux présentes.

Cependant, pour le cas où ces travaux ne seraient pas encore réalisés à la date de ce jour, le **VENDEUR** se réserve expressément le droit de changer et modifier les prestations énumérées dans les documents sus énoncés et éventuellement de les remplacer par des prestations d'un coût non supérieur et d'une qualité non inférieure à ce qui est prévu, sans avoir besoin de l'accord préalable de l'**ACQUÉREUR**.

Dans cette notice figurent également les éventuels équipements collectifs devant dépendre de la copropriété à établir.

Pour le cas où ces travaux ne seraient pas encore réalisés à la date de ce jour, le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière qu'ils soient achevés avant la date de la signature de l'acte de vente constatant la réitération authentique des présentes.

En outre, le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** déclarent avoir été informés des dispositions applicables en matière de vente d'immeuble à rénover et de vente en l'état futur d'achèvement.

Enfin, le **VENDEUR** déclare que les travaux à réaliser dans l'ensemble immobilier sont de nature à assimiler les travaux de transformation envisagés à une opération de reconstruction.

PLANS

Les plans suivants sont demeurés joints et **annexés** aux présentes :

- plan de situation cadastrale,
- plans de l'ensemble immobilier,
- plan figurant le(s) lot(s) vendu(s).

En cas de contradiction entre les documents susvisés, il est convenu entre les parties :

- qu'en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les plans susvisés prévaudront sur la notice descriptive ;
- qu'en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, la notice descriptive prévaudra sur les plans.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DES TRAVAUX DE TRANSFORMATION**PERMIS DE CONSTRUIRE****Obtention du permis de construire**

Il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le Maire de la ville de ROUBAIX (Nord), le 15 mai 2019, sous la référence **PC 059512 1900006**, permettant l'exécution de la présente opération de transformation.

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 aux présentes.

Paraphes des parties :

Le **VENDEUR** garantit que les travaux objet de ce permis de construire n'ont jamais été interrompus pendant une durée égale ou supérieure à un an.

Affichage du permis de construire

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur l'immeuble, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Pierre BERNARD, Maître Sébastien GOBERT et Maître Nicolas Emmanuel SZYPULA, Commissaires de Justice à ROUBAIX (59100), 26 avenue Gustave Delory, en date des 25 novembre 2019, 24 décembre 2019 et 27 janvier 2020.

L'arrêté d'obtention du permis de construire fait état d'un affichage de l'avis de dépôt de ce permis en Mairie le 21 mai 2019 et d'une transmission en Préfecture le 21 mai 2019.

Absence de recours des tiers et retrait administratif

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif ainsi que le **VENDEUR** le garantit.

TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Obtention du transfert de permis de construire

Ce permis, ayant été délivré à Monsieur François LEFEBVRE, a fait l'objet d'un transfert au profit du **VENDEUR** aux présentes, aux termes d'un arrêté de transfert délivré le **6 octobre 2021** par le Maire de la ville de ROUBAIX (Nord) sous la référence **PC 059512 19 00006 T01**.

Ce transfert permis de construire 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.

Affichage du transfert de permis de construire

Le transfert de permis de construire ci-dessus fera l'objet d'un affichage régulier sur l'immeuble, ainsi qu'il résultera des procès-verbaux de constat à établir par acte extrajudiciaire.

Absence de recours des tiers et retrait administratif

Le **VENDEUR** déclare que le transfert de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif ainsi que le **VENDEUR** le garantit.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Obtention du permis de construire

Il a été délivré un arrêté de permis de construire modificatif, par le Maire de la ville de ROUBAIX (Nord), le 24 janvier 2024, sous la référence **PC 059512 1900006 M02**, permettant l'exécution de la présente opération de transformation.

Ce permis de construire modificatif 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 modificatif est annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** garantit que les travaux objet de ce permis de construire n'ont jamais été interrompus pendant une durée égale ou supérieure à un an.

Paraphes des parties :

Affichage du permis de construire

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur l'immeuble, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Martine JANSSENS, Commissaire de Justice à PONT-A-MARCQ (59710), 24 rue Germain Delhaye, en date des 3 octobre 2024, 6 novembre 2024 et 10 décembre 2024.

L'arrêté d'obtention du permis de construire fait état d'un affichage de l'avis de dépôt de ce permis en Mairie le 30 janvier 2024 et d'une transmission en Préfecture le 30 janvier 2024.

Absence de recours des tiers et retrait administratif

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait administratif ainsi que le **VENDEUR** le garantit.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble sera édifié dans le cadre d'une opération de transformation entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR**. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUÉREUR** ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

ARTICLE 8 – RÉSERVES DU DROIT DE PRÉEMPTION

Les présentes seront notifiées à tous les éventuels titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** 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.

Tous pouvoirs sont donnés à l'Office notarial de Maître Stéphane LAFFON, notaire à MARCQ-EN-BARCEUL (59700), à l'effet d'effectuer les formalités de purge du ou des éventuels droits de préemption et signer toutes pièces nécessaires à l'obtention des documents et renseignements objet des diverses conditions relatives aux présentes.

ARTICLE 9 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUÉREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

De convention expresse entre les parties, sans préjudice de l'application des délais spécifiques convenus ci-dessus ou prorogation conventionnelle de délais, l'ensemble des conditions suspensives ci-après devra être réalisées au plus tard au jour de la signature de l'acte de vente constatant la réitération authentique des présentes.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et qu'aucune prorogation de délai n'ait été convenue entre les parties, la présente promesse de vente serait considérée comme caduque et de nul effet, sans indemnité de part et d'autre.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Paraphes des parties :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que la note d'urbanisme ou le certificat d'urbanisme d'information qui sera sollicité par le notaire rédacteur de l'acte de vente ou le géomètre, ne révèle pas de servitudes ou de prescriptions administratives de nature à mettre en cause, même partiellement, le droit de propriété du bien objet des présentes et la jouissance normale de ce bien, compte tenu de sa destination actuelle, telles que :

- existence d'un arrêté de péril ou d'insalubrité frappant l'immeuble,
- situation de l'immeuble en emplacement réservé ou à proximité immédiate d'un emplacement réservé portant sur un projet source de nuisances.

Ne sera notamment pas considérée comme une sujétion entraînant défaillance de la condition la situation du bien objet des présentes dans le périmètre d'un monument historique, d'un périmètre de valorisation des axes lourds de transports collectifs, d'un site inscrit ou pittoresque, de fouilles archéologiques, de servitudes radioélectriques, d'une zone de bruit, d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain, d'une zone de dégagement aéroportuaire ou d'une marge de recul.

L'ACQUÉREUR déclare qu'il n'envisage pas de réaliser dans le bien objet des présentes de travaux relevant de l'autorisation préalable de démolir ou de construire, et qu'il n'y a pas lieu de soumettre la vente promise à la condition suspensive du caractère positif du certificat d'urbanisme ou de l'obtention d'un permis de construire.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUÉREUR, qui pourra seul se prévaloir de sa défaillance éventuelle ou pourra y renoncer.

ABSENCE DE SERVITUDES ET CHARGES SUSCEPTIBLES DE DÉPRÉCIER LA VALEUR DU BIEN VENDU

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'absence de servitude d'urbanisme, de voirie, ou de servitude passive de droit privé, autre que celles éventuellement indiquées aux présentes et qui pourraient être révélées par des documents d'urbanisme ou hypothécaires ou les titres de propriété, qui seraient de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance de l'ACQUÉREUR.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUÉREUR, qui pourra seul se prévaloir de sa défaillance éventuelle ou pourra y renoncer.

L'ACQUÉREUR souffrira les servitudes passives qui peuvent grever l'immeuble, et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe aucune servitude sur l'immeuble à l'exception autre que celles littéralement retranscrites dans une note demeurée jointe et annexée aux présentes et de celle ci-après littéralement retranscrites, savoir :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

FONDS DOMINANT

DESIGNATION DU BIEN PROFITANT DE LA SERVITUDE

A ROUBAIX (NORD) 59100 23-25 Rue du Grand chemin,
Un immeuble bâti.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LS	369	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 90 ca
LS	374	25 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 11 a 59 ca
LS	375	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 04 a 23 ca
LS	382	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 45 ca
LS	383	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 29 ca
LS	384	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 12 ca

Paraphes des parties :

LS	385	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 55 ca
LS	392	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 36 ca
LS	393	RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 00 a 29 ca

Total surface : 00 ha 21 a 78 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Guillaume DELBECQ, notaire à ROUBAIX le 27 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de LILLE 2, le 8 novembre 2021 volume 2021P, numéro 25357.

FONDS SERVANT

DESIGNATION DU BIEN SUPPORTANT LA SERVITUDE

A ROUBAIX (NORD) 59100 23 Rue du Grand Chemin,
Un immeuble bâti.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LS	252	23 RUE DU GRAND CHEMIN	00 ha 01 a 49 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patrice ALLARD, notaire à DOUAI le 27 décembre 2007 publié au service de la publicité foncière de LILLE 2, le 5 février 2008 volume 2008P, numéro 1617.

NATURE DE LA SERVITUDE : SERVITUDE DE VUE

Le **PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT** concède au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue à ouvrir dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Cette ouverture est figurée et cotée aux plans annexés (**Annexe n°6 – Plans servitude de vue**)

Cette vue sera constituée d'un ensemble menuisé composé d'une partie latérale fixe et en partie courante d'ouvrants et de parties fixes.

La partie latérale fixe comportera du vitrage opalin sur 60cm de large et sur toute la hauteur pour éviter toute promiscuité sur les châssis du fonds servant.

La partie courante, dotée de vitrage clair, comportera des ouvrants et des éléments fixes formant allège et imposte.

Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

Sa mise en place et son entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté.

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle du respect, par lui et les occupants des lieux, de ces servitudes et conditions particulières sans recours contre le **VENDEUR**.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Paraphes des parties :

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'état hypothécaire, qui sera requis préalablement à l'acte authentique, ne révèle l'existence d'aucune inscription dont le montant restant dû serait supérieur au prix de vente, ni d'aucune publication d'un commandement de saisie, à moins que le **VENDEUR**, selon le cas, puisse justifier du cantonnement des créances garanties à un montant inférieur ou égal au prix de vente, permettant ainsi d'éviter la procédure de purge hypothécaire, ou de l'accord du créancier ou d'une autorisation judiciaire permettant de réaliser la vente amiable.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUÉREUR**, qui pourra seul se prévaloir de sa défaillance éventuelle ou pourra y renoncer.

CARACTÈRE INCOMMUTABLE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ DU VENDEUR

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'examen des titres de propriété ne révèle aucun risque de nullité, de résolution, de révocation, de rescision ou de remise en cause même éventuelle du droit de propriété du **VENDEUR**.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUÉREUR**, qui pourra seul se prévaloir de sa défaillance éventuelle ou pourra y renoncer.

ARTICLE 10 – FINANCEMENT

Prêt sollicité par l'ACQUÉREUR

L'**ACQUÉREUR** 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 : **Tous établissements** ;
- Montant maximum de la somme empruntée : [REDACTED] euros ;
- Durée maximum de remboursement : [REDACTED] ans ;
- Durée minimum de remboursement : [REDACTED] ans ;
- Taux nominal d'intérêt maximum : [REDACTED] % l'an (hors assurance, hors frais de dossier, hors frais de garantie).

En conséquence, la promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un ou plusieurs crédits aux conditions sus-énoncées.

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

L'**ACQUÉREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt et à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande dans au moins deux établissements de crédit distincts et à en justifier au **VENDEUR** dans un délai de délai de **UN (1) MOIS à compter des présentes**.

L'**ACQUÉREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUÉREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

L'**ACQUÉREUR** s'engage, en cas de non-obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt de deux établissements de crédit distincts répondant aux caractéristiques ci-dessus.

Paraphes des parties :

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUÉREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

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

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUÉREUR** au **VENDEUR**. À défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUÉREUR** 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 rédacteur des présentes.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUÉREUR** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit.

Dans ce cas, l'**ACQUÉREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé 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. À défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

L'**ACQUÉREUR** pourra notifier à tout moment, dans le délai de validité des présentes, 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 313-42 du Code de la consommation.

S'agissant de l'éventuel surplus du prix de vente non-financé au moyen d'un prêt l'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L 313-40 du Code de la consommation relatives à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement de la partie du prix non-financé par un prêt.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

En conséquence, l'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux indications portées aux présentes, il a besoin de recourir néanmoins à un prêt pour le paiement de la partie du prix non-financé par un prêt, il ne pourra se prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation.

☐ Absence de prêt sollicité par l'ACQUÉREUR

L'**ACQUÉREUR** :

- reconnaît avoir été informé des dispositions des articles des articles L. 313-1 et à L. 313-64 du chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier ;
- déclare toutefois ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir des dispositions de ladite loi et notamment de la condition suspensive prévue aux articles L. 313-1 et à L. 313-64 susvisés.

À cet égard, l'**ACQUÉREUR** porte aux présentes **ou dans un document manuscrit rédigé par lui-même ce jour**, sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L. 313-42 du Code de la consommation :

« Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L. 313-41 du Code de la consommation. »

Paraphes des parties :

ARTICLE 13 – FACULTÉ DE RÉTRACTATION☐ **Faculté de rétractation applicable (bien à usage d'habitation et acquéreur personne physique non-professionnel de l'immobilier)**

En vertu des dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le bien étant à usage d'habitation et l'**ACQUÉREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

À cet effet, le présent acte 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'**ACQUÉREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Conformément à L. 100 du Code des postes et des communications électroniques, l'**ACQUÉREUR** autorise le **VENDEUR** et l'Étude de Maître Stéphane LAFFON, notaire à MARCQ-EN-BARŒUL (Nord), à lui adresser la copie du présent acte par lettre recommandée électronique à l'adresse ou aux adresses électroniques suivantes (il y a lieu d'indiquer ici une adresse e-mail personnelle chacun) :

- pour l'acquéreur : [REDACTED] ;
- pour le co-acquéreur : [REDACTED] .

Les acquéreurs 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.

L'**ACQUÉREUR**, s'il désire user de la faculté de rétractation, devra l'exercer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Il est précisé à l'**ACQUÉREUR** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.

☐ **Absence de faculté de rétractation (acquéreur personne morale ou bien à usage autre que l'habitation)**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables. En conséquence, l'**ACQUÉREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

ARTICLE 14 – NÉGOCIATION☐ **Négociation par l'intermédiaire d'une agence immobilière**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par [REDACTED] titulaire d'un mandat régulier, ainsi déclaré par les parties. En conséquence, l'**ACQUÉREUR** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de [REDACTED], taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

☐ **Absence de négociation par l'intermédiaire d'une agence immobilière**

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

ARTICLE 15 – INFORMATIONS RELATIVES AU DISPOSITIF DENORMANDIE

Paraphes des parties :

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE FAISANT L'OBJET DE TRAVAUX DE TRANSFORMATION EN LOGEMENT

Pour le cas où l'**ACQUÉREUR** souhaiterait bénéficier du régime de défiscalisation dit « **DENORMANDIE** », les conditions d'application de ce régime sont visées sur le site internet du Service Public : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35011>.

FORMALITÉS ET DÉCLARATIONS FISCALES PARTICULIÈRES

Le bénéfice du dispositif dit « **DENORMANDIE** » est en outre subordonné à l'accomplissement de déclarations fiscales suivantes :

Il appartiendra à l'**ACQUÉREUR** de compléter le formulaire 2044-EB modifié pour formaliser l'**engagement de location** du logement dans le respect des contraintes de la loi dite « **DENORMANDIE** », aussi bien sur les plafonds de loyers que ceux de ressources pour le locataire.

Puis, il faudra utiliser différents formulaires fiscaux déclaratifs pour **déclarer le revenu foncier**, en faire le report, et **déclarer le prix de revient du logement** qui sert de base au calcul de la réduction d'impôt dite « **DENORMANDIE** ».

Pour déclarer le revenu foncier (loyers perçus mais aussi frais, charges, taxes et intérêts d'emprunt), il y a lieu de compléter le **formulaire 2044**.

Une fois le bilan foncier établi, il faudra en faire le report dans le **formulaire 2042**, partie « revenus fonciers ». Enfin, le prix de revient du logement devra être reporté sur le **formulaire 2042-C**.

Le logement devra également être déclaré auprès du **centre des impôts fonciers** de la commune dans laquelle il se situe, dans les 90 jours qui suivent son achèvement. Pour cela, il faudra compléter le **formulaire H1** pour les maisons individuelles ou le **formulaire H2** pour les logements situés dans des collectifs.

ARTICLE 16 – DONNÉES PERSONNELLES

Conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers des libertés, l'**ACQUÉREUR** dispose d'un droit d'accès, de rectification et de retrait des données le concernant auprès du **VENDEUR**, en écrivant à son adresse mentionnée en tête des présentes. L'**ACQUÉREUR** autorise le **VENDEUR** à transmettre ses données personnelles à tout partenaire prenant part active de son activité professionnelle. L'**ACQUÉREUR** a la possibilité de s'y opposer en écrivant au **VENDEUR**.

Paraphes des parties :

ARTICLE 17 – CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

Les conditions et déclarations générales des présentes figurent ci-après. Celles-ci ont été définies directement entre les parties et forment un tout indissociable avec les présentes.

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

FACULTÉ DE SUBSTITUTION DE L'ACQUÉREUR

La réitération authentique du présent compromis de vente, s'il intervient, pourra avoir lieu tant au profit de l'**ACQUÉREUR** que de toute personne morale détenue majoritairement par l'**ACQUÉREUR** ou dépendant du même groupe, qu'il se substituerait, étant bien entendu que, dans le cas de substitution, l'**ACQUÉREUR** resterait solidairement obligé avec la personne morale qu'il se serait substitué, tant au paiement du prix qu'à l'exécution de toutes les charges et conditions de la vente, comme de ses suites.

Il est également précisé à l'**ACQUÉREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et l'acquéreur substitué supporterait alors, le cas échéant, toute augmentation du taux de TVA à appliquer au prix de vente pour le cas où il ne répondrait pas aux conditions d'application du taux de TVA réduit ainsi qu'il est plus amplement précisé.

Toute substitution partielle est interdite.

La faculté de substitution ne pourra s'exercer que par signification par acte d'huissier ou notification par lettre recommandée avec accusé de réception au **VENDEUR** ou à Maître Stéphane LAFFON, notaire à MARCQ-EN-BARCEUL (59700), effectuée avant la date de réalisation des conditions suspensives ci-dessous convenues.

PROPORTIONS D'ACQUISITION

S'il existe plusieurs acquéreurs aux présentes, les proportions d'acquisition de chacun d'eux seront déterminées pour le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente au plus tard en considération du coût global effectif de l'opération, intégrant les frais de prêt (frais de garantie et frais de dossier), et de leurs financements respectifs.

- À ce titre, ils reconnaissent avoir été parfaitement informés par le rédacteur des présentes, concernant la détermination des quotités d'acquisition :
- qu'elles doivent être déterminées proportionnellement au financement de chacun dans le paiement du prix et des frais, tant en ce qui concerne l'apport personnel que la contribution dans le remboursement des échéances de prêt,
- des conséquences tant civiles que fiscales pouvant résulter d'un financement inégal, notamment en cas de dissolution du régime matrimonial par divorce ou décès (revalorisation des créances entre époux, risque de requalification en libéralité),
- de l'importance de conserver la preuve de leurs contributions respectives au financement de cette opération.

DÉCLARATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'**ACQUÉREUR** déclare avoir une parfaite connaissance de l'immeuble, tant par la remise à son profit des pièces et documents y afférents qui lui a été faite par le **VENDEUR** que par la ou les visites qu'il en a effectuées préalablement aux présentes, accompagné de tous experts de son choix.

En conséquence, il dispense le **VENDEUR** d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Avec le présent bien ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers, ainsi déclaré par les parties.

ORGANISATION JURIDIQUE

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION RÈGLEMENT DE •COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens objets des présentes, sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis résultant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

À cet effet, il a été établi à la diligence du **VENDEUR** :
 • un acte d'état descriptif de division règlement de copropriété qui sera reçu Maître Stéphane LAFFON,
 • notaire à MARCQ-EN-BARCEUL (59700), ou tout autre notaire de son Etude, et qui s'imposera à l'**ACQUÉREUR** à compter du jour de la réalisation de la vente.

Un projet de l'état descriptif de division règlement de copropriété est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici précisé aux parties que la division projetée ne doit pas entrer dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

- toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
- toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

À cet effet, le **VENDEUR** déclare dès à présent que, savoir :

- l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les biens objets des présentes ne sont pas

frappés d'une interdiction d'habiter, n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril et n'a pas été déclaré insalubre,
 - l'immeuble objet des présentes n'est pas soumis à la législation relative aux immeubles de grande hauteur.

L'**ACQUÉREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'**ACQUÉREUR** sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'elles concernent les **BIENS** et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui lui seront faits par le syndic à compter de son entrée en jouissance.

L'**ACQUÉREUR** reconnaît être informé que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées non écrites tant qu'elles n'ont pas été retranchées par décision judiciaire ou par une décision d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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 n'a pas été délivré, la copropriété n'étant pas à ce jour en réel fonctionnement.

PREMIÈRE VENTE APRÈS MISE EN COPROPRIÉTÉ

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 n'a pas été délivré par le syndic, la présente vente constituant la première vente après mise en copropriété.

REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX

Charges courantes

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges de copropriété jusqu'au jour de l'acte authentique de vente.

L'**ACQUÉREUR** supportera seul les charges de copropriété exigibles à compter de cette date.

Il sera établi entre les parties un décompte au *pro rata temporis* pour le trimestre en cours au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Travaux

Sauf le jeu des stipulations relatives à la transformation des parties communes et privatives de l'ensemble immobilier, le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à la date de la réitération authentique des présentes, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Paraphes des parties :

L'ACQUÉREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE PRÉALABLE A MISE EN COPROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE BÂTI

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965, savoir :

« Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

Ce diagnostic sera établi par le VENDEUR puis communiqué à l'ACQUÉREUR préalablement à la réitération authentique des présentes.

MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Il est précisé que le prix ne comprend pas :

- les frais d'acte authentique de vente, y compris les frais de publicité foncière ;
- les frais et charges de prêts sollicités par l'ACQUÉREUR ;
- le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge de l'ACQUÉREUR, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés.

STIPULATION DE PÉNALITÉ

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

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

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

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

Le VENDEUR pourra dans ces conditions :

- Soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, sauf le jeu de la présente clause pénale.
Par ailleurs, le VENDEUR 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 ;
- Soit poursuivre l'ACQUÉREUR en constatation judiciaire de la vente.

Si le VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, l'ACQUÉREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois (03) mois à peine de forclusion.

LIBERTÉ D'UTILISATION

Paraphes des parties :

Les biens immobiliers objets des présentes ne font pas l'objet de mesures de restriction de jouissance, ainsi déclaré par le VENDEUR.

CONDITION DE FORMATION DU CONTRAT STIPULÉE AU PROFIT DU VENDEUR ET DE L'ACQUÉREUR

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à faire procéder aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquiescer à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Il est rappelé que la déclaration d'intention d'aliéner vaut offre d'acquiescer au bénéficiaire du droit de préemption qui peut se substituer purement et simplement à l'ACQUÉREUR sans que le VENDEUR puisse alors renoncer à la vente.

Tous pouvoirs sont donnés à l'Office Notarial de Maître Stéphane LAFON, notaire à MARCQ-EN-BARŒUL (59700), ou tout autre notaire de son Etude, à l'effet d'effectuer les formalités et signer toutes pièces nécessaires à l'obtention des documents et renseignements, objet de ces différentes conditions.

AVERTISSEMENT

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUÉREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA LOCATION

ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION

Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

L'immeuble n'est situé pas À CE JOUR dans une zone d'encadrement des loyers.

IMMEUBLE SITUÉ EN ZONE DE TENSION DU MARCHÉ LOCATIF

Le décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par le décret n° 2019-802 du 26 juillet 2019, précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif ainsi que les modalités de détermination des loyers de référence lors de la relocation ou du renouvellement du bail.

La commune du lieu de situation des biens objet des présentes se situe dans une telle zone. Cela signifie :

- que lors de la première mise en location d'un logement le loyer est fixé librement ;
- que lors du renouvellement du bail le propriétaire peut augmenter le montant du

loyer lorsque le loyer est sous-évalué par rapport au prix du marché ;

- que lors d'une relocation, le loyer du nouveau contrat de location ne doit pas, sauf exceptions, excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire ;
- que lorsqu'il donne congé, le locataire d'un logement loué vide bénéficie systématiquement d'un préavis réduit à un mois dès lors qu'il en fait la demande, du seul fait que le logement soit situé dans une zone tendue, et quelle que soit la date de signature du contrat ;
- que le propriétaire peut être frappé par la taxe annuelle sur les logements vacants si le logement est volontairement laissé vacant pendant au moins un an.

DECLARATION PRÉALABLE DE LOCATION

Suite à l'entrée en vigueur de la loi dite ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, un nouveau dispositif vient compléter les outils mis en place par la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE (MEL)** et les communes du territoire pour repérer les situations et prévenir le développement de l'habitat indigne. Vingt-deux communes métropolitaines utilisent les trois mesures suivantes pour lutter contre l'habitat indigne :

- l'autorisation préalable de mise en location – « permis de louer » ;
- la déclaration de mise en location ;
- l'autorisation préalable aux travaux de division – « permis de diviser ».

Un propriétaire bailleur peut être concerné par les nouvelles mesures mises en place dans le cadre du « Permis de louer ». Pour chaque commune, un périmètre d'action précis a été défini. Selon le secteur, le bien peut être concerné par l'une ou l'autre, ou par les trois mesures. Il est possible de vérifier si un bien est concerné et réaliser toutes les démarches en ligne sur le site internet suivant : <https://permisdelouer.lillemetropole.fr/>.

En application des dispositions de l'article L 634-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorité compétente a, aux termes d'une délibération, délimité une zone soumise à déclaration ou autorisation de mise en location.

L'autorisation préalable de mise en location doit être obtenue si le bien à louer se situe dans des périmètres définis des villes suivantes : Armentières, Croix, Halluin, Hem, La Bassée, La Madeleine, Roubaix, Sequedin, Tourcoing et Wattrelos.

En revanche, la **déclaration de mise en location** s'applique si le bien à louer se situe dans des périmètres définis des villes suivantes : Croix, Halluin, Haubourdin, Houplines, Lambersart, Lesquin, Lezennes, Lille, Loos, Marquette-lez-Lille, Ronchin et Wattrelos.

La déclaration de mise en location doit être effectuée pour toute première mise en location ou remise en location à la suite du changement de locataire d'un logement bâti avant 1974 ou avant 1948 pour Lille, et au plus tard dans les quinze jours qui suivent la mise en location du logement.

Un formulaire en ligne disponible sur le site internet <https://permisdelouer.lillemetropole.fr/> doit être complété par le bailleur (ou le professionnel qui gère son bien) et une copie des diagnostics techniques doit être jointe.

Dans un délai d'une semaine, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur et doit être joint au bail. Dans ce cadre, il est possible que les services municipaux effectuent une visite du logement.

L'ACQUÉREUR est parfaitement informé que dans les zones concernées par l'autorisation préalable de mise en location :

- le propriétaire doit avant toute mise en location ou relocation (après le départ d'un locataire) obtenir l'autorisation de mise en location délivrée par la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE** ;
- une fois les informations transmises à la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE** via le site internet <https://permisdelouer.lillemetropole.fr/>, la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE** dispose d'un délai d'un mois pour donner un avis favorable ou défavorable à la mise en location ;
- les anomalies, notamment celles de type DGI, constatées éventuellement dans les diagnostics immobiliers réalisés dans l'ensemble immobilier sont de nature à entraîner un refus de mise en location de la part de la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE** ;
- le bien ne peut être loué préalablement à l'obtention de cette autorisation.

S'agissant de l'autorisation préalable aux travaux de division dite « permis de diviser », il revient au propriétaire bailleur (ou son mandataire) d'effectuer un mois avant le démarrage des travaux la démarche sur internet pour obtenir l'autorisation nécessaire en complétant un formulaire et en joignant un plan côté montrant la situation avant/après travaux et une copie des diagnostics techniques amiante et plomb. La mairie dispose ensuite d'un délai de quinze jours à compter de la réception d'un dossier complet pour répondre et émettre un avis favorable ou non de division du logement.

Dans ce cadre, il est possible que les services municipaux effectuent une visite du logement.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a, à ce jour, obtenu aucune autorisation préalable de mise en location à transférer à l'ACQUÉREUR.

L'ACQUÉREUR se déclare parfaitement informé qu'à défaut de respect de ces dispositifs, il s'expose à un rappel à l'ordre des services de l'État et, le cas échéant, à une amende pouvant aller jusqu'à QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR).

Il résulte de l'information délivrée par le site internet <https://permisdelouer.lillemetropole.fr> que le **BIEN** est à ce jour concerné par :

- l'autorisation préalable de mise en location – « permis de louer » ;
- l'autorisation préalable aux travaux de division – « permis de diviser ».

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il lui appartient de vérifier l'évolution des zones délimitées par la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE** et le cas échéant de réaliser les démarches nécessaires au titre de la déclaration de mise en location. Une copie de la fiche d'informations pratiques mise à disposition par la **MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE** est demeurée annexée aux présentes.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné qu'il lui appartient de vérifier l'évolution des zones délimitées par la mairie et le cas échéant de réaliser les démarches nécessaires au titre de la déclaration de mise en location.

Le VENDEUR déclare et garantit que le BIEN respectera l'ensemble des critères de décence d'un logement suite à l'achèvement des travaux visés aux présentes de sorte que rien ne fera obstacle à l'obtention d'un permis de louer par l'ACQUÉREUR.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'ACQUÉREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, 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.

Étant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. À défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

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.

De plus, l'ACQUÉREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Étant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

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 relatif aux caractéristiques du logement décent :

« 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 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 reflux 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.156-1 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 1^{er} 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 1^{er} à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1^{er}, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés. »

Le VENDEUR déclare et garantit que le BIEN objet des présentes respectera les règles de décence à l'issue de la réalisation des travaux visés aux présentes.

LOCATION RÉSIDENCE PRINCIPALE – CHANGEMENT D'USAGE – INFORMATION

Les propriétaires peuvent louer (sauf engagement fiscal ou contractuel d'occupation effective) leur résidence principale à l'usage d'habitation sans changement d'usage. Ils ne sont pas soumis aux formalités prévues par le Code de la construction et de l'habitation sauf si la location venait à dépasser les cent-vingt jours par an.

INFORMATIONS SUR LA LOCATION MEUBLÉE DE COURTE DURÉE

Il est rappelé à l'ACQUÉREUR, concernant les locations de courte durée qu'il lui appartient de vérifier la possibilité de procéder à de telles locations eu égard :

- aux dispositions du règlement de copropriété qui peut limiter voire interdire de telles locations ;
- aux assemblées générales de copropriétaire aux cours desquelles les copropriétaires peuvent voter a posteriori une limitation ou interdiction de telles locations ;
- aux autorisations d'urbanisme à obtenir préalablement, notamment au changement d'usage à effectuer en Mairie.

L'ACQUÉREUR déclare être pleinement informé et faire son affaire personnelle dans le cas d'une éventuelle volonté d'affecter le bien à des locations de courte durée, à des locations en meublée touristique.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été informé des dispositions du Code de la construction et de l'habitation dans le cas où il souhaiterait louer le BIEN pendant des périodes de courte durée.

Il est ici rappelé qu'il résulte des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation que « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

En conséquence et conformément à la réglementation édictée par ledit article, constitue une infraction le changement sans autorisation préalable d'usage des locaux destinés à l'habitation telle que résultant de l'affectation à la location épisodique à l'usage d'une clientèle de passage pour des motifs de travail ou touristiques.

Cette infraction est sanctionnée outre le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation

d'une amende de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) selon l'article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation.

De plus ce changement d'usage, à défaut d'être autorisé par le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier, nécessite une autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale délivrée à la majorité légale requise et devenue définitive dans les conditions de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de cette situation et reconnaît vouloir en faire son affaire personnelle.

Il est ici rappelé à l'ACQUÉREUR qu'en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2^o et 4^o de l'article 261 D, le fait que cette activité s'accompagne d'au moins trois prestations para-hôtelières telles que le service du petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge, la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que celles fournies par les professionnels de l'hôtellerie à savoir soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

DISPOSITIONS RELATIVES À L'URBANISME

ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'immeuble objet des présentes est situé en zone dénommée « **UCA3.1** ».

Il s'agit d'une zone urbaine dite mixte.

Un extrait de la cartographie du Plan Local d'Urbanisme est demeuré joint et annexé aux présentes.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été informé que le bien objet des présentes est localisé dans une zone où sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Pour sa parfaite information et dans l'hypothèse où il projeterait d'exécuter des travaux soumis à autorisation, un extrait des règles de ladite zone est demeuré joint et annexé aux présentes.

L'ACQUÉREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans les documents ci-annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES

L'immeuble est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- La parcelle est concernée par une voie bruyante ;
- La parcelle est concernée par la norme suivante : hauteur façade / hauteur absolue Hauteur façade / hauteur absolue : 10/13.
- Tracé du réseau de chaleur ;

- Réseau de chaleur de Roubaix (ZDP) : Zone de développement prioritaire : Périmètre de raccordement obligatoire ;
- Secteur de bonne qualité de desserte ;
- La parcelle est concernée par la norme de stationnement S0 ;
- La parcelle est concernée par un outil habitat : STL1. La servitude de taille de logement (STL) est une règle d'urbanisme qui impose une proportion de logements d'une taille minimale pour favoriser les logements familiaux ;
- La parcelle est concernée par un Secteur de très bonne desserte et de densité minimale. Il s'agit d'une règle d'urbanisme qui impose de construire davantage autour des secteurs bien desservis en transport en commun ;
- Annexe sanitaire : Assainissement collectif ;
- La parcelle est concernée par la servitude de protection des monuments historiques [AC1] ;
- La parcelle est concernée par la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières [T7] ;
- La parcelle est concernée par :
 - o Un périmètre à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué
 - o Un droit de préemption urbain
 - o Le règlement local de publicité intercommunale (R.L.P).
 - o Un réseau de chaleur urbain.
 - o Un secteur d'archéologie préventive.
 - o Un périmètre à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration
 - o Réseau de chaleur de Roubaix (ZDP) : Zone de développement prioritaire : Périmètre de raccordement obligatoire
- La parcelle est située en secteur d'assainissement collectif

SECTEUR AFFECTÉ PAR LE BRUIT - VOIES BRUYANTES

Il est précisé que les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elle engendre, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Ces infrastructures peuvent être des routes, des rues, des voies de chemin de fer, ou des lignes de transports en commun.

Le bien objet des présentes est situé dans le périmètre d'une voie bruyante de catégorie **DEUX (2) et TROIS (3)**. Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée dont la largeur maximum est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie (300 m en catégorie 1, **250 m en catégorie 2, 100 m en catégorie 3**, 30 m en catégorie 4 et 10 m en catégorie 5).

L'existence de cette zone de bruit n'implique pas d'inconstructibilité, mais le respect de normes d'isolation acoustique de façade s'impose aux nouvelles constructions.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

L'immeuble est compris dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en

application des dispositions de l'article L 642-1 du Code du patrimoine.

Il est ici précisé, qu'en conséquence, tous travaux ayant pour objet de transformer ou modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre de cette aire, est soumis à autorisation préalable de l'autorité compétente qui transmet le dossier à l'architecte des Bâtiments de France. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

ALIGNEMENT

Il résulte des documents d'urbanisme ci-annexés que le **BIEN** n'est pas concernés par une servitude dite d'alignement.

ABSENCE DE CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A UN LOTISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que les biens objets des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'un lotissement, même ancien, et plus généralement qu'il n'existe aucun cahier des charges ou autres documents de nature contractuelle s'y rapportant susceptible de s'appliquer au bien objet des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REALISATION DE TRAVAUX

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Sauf en ce qui concerne les travaux visés aux présentes, le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- qu'à sa connaissance aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.
- qu'il n'a pas fait procéder à la réalisation de travaux ayant conduit à une augmentation de la surface construite sans autorisation préalable ;
- qu'il n'a, en général, effectué, dans les parties privatives, aucun travaux nécessitant l'autorisation de la copropriété, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir), ou soumis à garantie décennale, ou nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrages ;
- qu'il n'existe à sa connaissance aucun risque de demande de travaux de remise en conformité ou de demande de démolition liée à l'absence d'autorisation ou à son non-respect ;
- qu'il n'existe pas de sinistre au titre des polices d'assurances non réglées à ce jour, et qu'à sa connaissance aucun refus de couverture n'a été signifié par les compagnies d'assurances.

GARANTIE DES DÉFAUTS DE LA CHOSE VENDUE

Dans les limites contractuelles de la notice descriptive annexée aux présentes, les articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1794-4-1 du Code Civil, littéralement reproduits ci-dessous, auront vocation à s'appliquer mais uniquement pour les travaux relevant, le cas échéant, du champ d'application de ces dispositions.

Article 1792 :

« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de

l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

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

Article 1792-1 :

« Est réputé constructeur de l'ouvrage :
Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

Article 1792-2 :

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3 :

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

Article 1794-4-1 :

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

Dans les limites contractuelles de la notice descriptive annexée aux présentes, l'**ACQUÉREUR** prendra le bien dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sous les garanties dues en vertu des articles 1792 et suivants du Code civil, mais uniquement pour les travaux de transformation réalisés par le **VENDEUR**.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L 126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L 126-35-6 à L 126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le propriétaire doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement.

Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

CONDITIONS GÉNÉRALES

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, la vente, sera réitérée sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que l'**ACQUÉREUR** devra exécuter :

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUÉREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

À 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'à sa connaissance il n'existe aucun trouble du voisinage particulier à proximité immédiate des biens et droits immobiliers objet des présentes ;
- 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 qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- 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'**ACQUÉREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUÉREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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'**ACQUÉREUR**.

DÉCLARATIONS PARTICULIÈRES DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur la situation matérielle du bien

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas affecté de défauts cachés ;

Sur la situation administrative du bien

- qu'il n'a connaissance d'aucun projet d'urbanisme ou d'équipement public pouvant avoir une incidence sur la jouissance paisible de l'immeuble objet des présentes, ou susceptible d'en déprécier la valeur ;

Paraphes des parties :

- que la mairie ne lui a jamais prescrit d'obligation particulière ou d'interdiction concernant l'immeuble objet des présentes ;
- qu'il n'a pas réalisé, ni fait réaliser dans l'immeuble objet des présentes de travaux ou aménagements relevant d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, déclaration de travaux ou déclaration préalable), à l'exception des travaux éventuellement décrits au présent acte ;

Sur son droit de propriété

- que sa liberté d'aliéner n'est pas restreinte par une promesse de vente, une vente ou un quelconque pacte de préférence ;
- que son droit de propriété ne fait pas et n'a jamais fait l'objet de contestation de la part d'anciens propriétaires ou de tiers.

DÉCLARATIONS PARTICULIÈRES COMPLÉMENTAIRES

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, concernant les biens objets des présentes :

- qu'il n'a pas connaissance de sinistre antérieur à ce jour, et non réglé, affectant l'immeuble ou dont la source serait l'immeuble.
- qu'il n'existe, afférent à l'immeuble, aucun litige avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler ultérieurement des litiges connus du **VENDEUR** et ayant une cause antérieure à ce jour, le **VENDEUR** déclare en faire son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que l'**ACQUÉREUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ÉTAT DU BIEN

Sauf le jeu des stipulations relatives aux travaux visés aux présentes, l'**ACQUÉREUR** prend 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, sauf si l'**ACQUÉREUR** a également cette qualité,
- si le **VENDEUR**, bien que non-professionnel de la construction, a réalisé lui-même des travaux,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUÉREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Les parties reconnaissent que :

- le rédacteur des présentes n'a pas été chargé de la commercialisation du bien vendu et n'a pas mis les parties en relation, celles-ci ayant négocié les conditions de la vente directement entre elles ou par l'intermédiaire d'une agence immobilière,
- le rédacteur des présentes n'est ni un technicien du bâtiment ni un diagnostiqueur et n'a pas visité l'immeuble,
- le rédacteur des présentes n'est tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'état, les éventuels défauts et les caractéristiques techniques du bien vendu (assainissement, meubles ou autres, etc.).

NUISANCES

Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**, de toutes nuisances d'environnement (nuisances sonores, risques de

pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

TROUBLES DU VOISINAGE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUÉREUR** déclare s'être assuré par lui-même des activités de toute nature, professionnelles ou non, exercées dans l'environnement proche du **BIEN**, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUÉREUR**, savoir :

- des dispositions de l'article L.113-8 du Code de la construction et de l'habitation selon lequel « *Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.* » ;
- qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer* » et « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence* ».

L'article 544 du Code civil ajoute que « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose qu'« *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité* ».

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble « anormal ». Serait considéré, par le Tribunal judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassait les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'**ACQUÉREUR** aux présentes déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation du **BIEN** et aux activités, professionnelles ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier. Il renonce à exercer tout recours contre le **VENDEUR**.

SERVITUDES

L'**ACQUÉREUR** souffrira les servitudes passives qui peuvent grever l'immeuble, et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare toutefois qu'il n'existe aucune servitude sur l'immeuble susceptible d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération immobilière projetée.

L'**ACQUÉREUR** reconnaît être informé et accepte d'ores et déjà irrévocablement que le **VENDEUR** pourra être éventuellement amené à constituer, dans le cadre de l'établissement de l'État descriptif de division, au profit ou à l'encontre des biens objets des présentes, des servitudes de toutes natures, le tout dans le respect des stipulations des articles y afférents.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant du présent acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété, de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de celles relatées aux présentes et de la loi.

L'**ACQUÉREUR** fera son affaire personnelle du respect, par lui et les occupants des lieux, de ces servitudes et conditions particulières sans recours contre le **VENDEUR**.

IMPÔTS

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

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

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

L'**ACQUÉREUR** règlera au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, 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.

Pour les années à venir, l'**ACQUÉREUR** sera seul tenu des taxes foncières qui seraient dues aux services fiscaux. Il en fera son affaire personnelle de manière que le **VENDEUR** ne soit nullement inquiété.

À ce sujet, si l'avis de taxe foncière continuait à être établi au nom du **VENDEUR**, malgré la mutation malgré la publication de la présente vente au service de la publicité foncière, le **VENDEUR** s'oblige, sans délai, à informer le centre des finances publiques dont il dépend du changement de situation résultant des présentes puis à aviser l'**ACQUÉREUR** de la démarche effectuée.

OBLIGATION DECLARATIVE DE L'ARTICLE 1418 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Paraphes des parties :

Il est ici rappelé par le notaire instrumentaire soussigné que tout propriétaire d'un bien immobilier affecté à l'habitation devra procéder avant le 1er juillet de chaque année à l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts, dont la teneur est ci-dessous littéralement retranscrite :

Article 1418 du Code général des impôts

« I.- Les propriétaires de locaux affectés à l'habitation sont tenus de déclarer à l'administration fiscale, avant le 1er juillet de chaque année, les informations relatives, s'ils s'en réservent la jouissance, à la nature de l'occupation de ces locaux ou, s'ils sont occupés par des tiers, à l'identité du ou des occupants desdits locaux, selon des modalités fixées par décret.

Sont dispensés de cette déclaration les propriétaires des locaux pour lesquels aucun changement dans les informations transmises n'est intervenu depuis la dernière déclaration.

II.- Cette déclaration est souscrite par voie électronique par les propriétaires dont la résidence principale est équipée d'un accès à internet.

Ceux de ces propriétaires qui indiquent à l'administration ne pas être en mesure de souscrire cette déclaration par voie électronique ainsi que les propriétaires dont la résidence principale n'est pas équipée d'un accès à internet utilisent les autres moyens mis à leur disposition par l'administration. »

Cette déclaration vise à permettre l'établissement de la taxe d'habitation, qui demeure applicable aux résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale. Elle doit également servir à l'établissement et au contrôle de la taxe sur les logements vacants.

C'est la situation d'occupation au 1er janvier qui doit être déclarée.

La déclaration doit être souscrite pour la première fois au plus tard le 30 juin 2023. Par la suite, elle ne sera renouvelée qu'en cas de changement de situation.

Ainsi, à compter du 1er janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le BIEN est mis en location, l'identité des occupants et la période d'occupation.

En application de l'article 1770 terdecies du Code général des impôts, le défaut de déclaration, ainsi que l'omission ou l'inexactitude des renseignements fournis sont passibles d'une amende fiscale de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)** par local.

ASSURANCES

L'ACQUÉREUR ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant les biens objets des présentes et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ACQUÉREUR s'engagera, en tant que de besoin, à assurer à compter de la même date, l'immeuble objet de la présente vente et ce sans recours contre l'ancien propriétaire pour quelque cause que ce soit.

Une assurance collective incendie devra être souscrite par le syndicat de copropriété pour le compte du syndicat des copropriétaires à compter de la réception des travaux de transformation.

ABONNEMENTS AUX SERVICES

L'ACQUÉREUR devra souscrire ses propres contrats après achèvement des travaux d'aménagement de ses lots privatifs.

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DÉTECTEUR DE FUMÉE

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

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

L'ACQUÉREUR reconnaît être informé de la nécessité d'installer un tel dispositif et vouloir en faire son affaire personnelle.

RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE

En application des dispositions de l'article 4 V de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une installation de récupération des eaux de pluie telle que définie audit arrêté, lequel arrêté précise également que tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

FIBRE OPTIQUE

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

INFORMATION SUR LA SÉCURITÉ DES PISCINES

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

ASCENSEUR – RÉGLEMENTATION

Le rédacteur des présentes informe les parties que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 et R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que

soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état,
- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le contrat d'entretien et de maintenant doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

L'ACQUÉREUR est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

L'ACQUÉREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

LUTTE CONTRE LA MÉRULE

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mères dans un bâtiment, la mère étant un champignon qui se

Paraphes des parties :

développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble objet des présentes n'est pas à ce jour situé dans une zone contaminée par la mûre délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation. Le **VENDEUR** n'est pas tenu de fournir à l'acquéreur l'information sur la présence d'un risque de mûre prévu à l'article L 133-9 Code de la construction et de l'habitation.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence actuellement ou dans le passé de mûre dans l'immeuble objet des présentes.

Il 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.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

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

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

Article L. 125-5

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

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

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

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

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

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

VI. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

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

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES

Il ressort des renseignements fournis par la Préfecture que le bien objet des présentes n'est pas concerné par un plan de prévention des risques miniers.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MINIERS

Il ressort des renseignements fournis par la Préfecture que le bien objet des présentes n'est pas concerné par un plan de prévention des risques miniers.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il ressort des renseignements fournis par la Préfecture que le bien objet des présentes n'est pas concerné par un plan de prévention des risques technologiques.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Il ressort des renseignements fournis par la Préfecture que l'ensemble immobilier dont dépendent le **BIEN** objet des présentes n'est pas concerné par un plan d'exposition au bruit.

SISMICITÉ

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité **FAIBLE** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ABSENCE DE SINISTRE

Le **VENDEUR**, en application de l'article L 125-5-IV du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble objet des présentes n'a pas, pendant la période où il a été propriétaire, subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances, et qu'il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre éprouvé par un précédent propriétaire.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme

argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

Pour l'application des articles L 112-20 à L 112-25 du Code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte. En outre, et pour ordre, il est précisé que l'article L 112-20 dudit Code prescrit qu'une étude géotechnique doit être fournie par le vendeur en cas de vente d'un terrain destiné à la réalisation d'une maison individuelle, sous réserve de la parution de l'arrêté précisant le contenu de celle-ci.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa **MOYEN**.

Une copie de la cartographie est jointe à l'état des risques et pollutions annexé aux présentes.

RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Les Biens Immobiliers sont situés sur commune classée en **catégorie UNE (1)**, selon les informations mises à disposition par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (ISRN).

SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS

L'état des risques et pollution révèle que la commune dont dépendent les biens vendus comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS).

Les secteurs d'information sur les sols comprennent les terrains où la connaissance d'une pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études, des restrictions d'usage ou des travaux de remise en état. L'objectif de l'instauration des SIS est de délivrer une meilleure information aux propriétaires et acquéreurs de terrains potentiellement pollués et de mieux prendre en compte leur pollution, dans les projets d'aménagement ou de construction.

En application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le vendeur d'un terrain situé dans un tel secteur doit informer par écrit l'acquéreur de cette situation, l'acte de vente attestant de l'accomplissement de cette formalité.

Il ressort du document Géorisques ci-après visé que, si la commune sur territoire de laquelle est situé le bien vendu comprend des secteurs d'information sur les sols, celui-ci est en dehors d'un tel secteur.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE L'ASSAINISSEMENT, DES EAUX USÉES ET DE L'ÉCOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

INFORMATION DES PARTIES SUR LES OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

En matière d'assainissement des eaux usées

Aux termes de l'article L. 1331.- 1 du Code de la Santé Publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire quel qu'en soit la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif, dans les deux ans à compter de la mise en service, sauf dérogation accordée par la commune lorsque le bien est difficilement raccordable et dispose d'une installation autonome recevant les eaux domestiques usées.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être :

- mis en demeure de se raccorder, les travaux pouvant être effectués d'office aux frais de propriétaire en cas d'inexécution consécutive à ladite mise en demeure ;
- astreint au paiement d'une somme au moins égale à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si le bien avait été raccordé ou équipé d'une installation autonome réglementaire (article L. 1331-8 du Code de la Santé Publique); cette somme pouvant être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 % (articles L. 1331-6 à 1331-8 du même Code).

En cas de non-respect de l'obligation de raccordement, le service d'assainissement communal pourra agir d'office aux frais du propriétaire.

Paraphes des parties :

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté « d'une installation d'assainissement non collectif dont le propriétaire fait régulièrement assurer l'entretien et la vidange par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département, afin d'en garantir le bon fonctionnement » (article L. 1331-1-1 du même Code).

L'installation individuelle peut faire l'objet d'un contrôle de conformité à la réglementation en vigueur par le service d'assainissement communal. Les éventuels travaux prescrits suite au contrôle doivent être réalisés dans les 4 ans. À défaut le propriétaire encourt la même sanction que celle prévue en cas de défaut de raccordement.

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

En matière d'évacuation des eaux pluviales

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur une voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds du voisin* ».

Le régime des évacuations des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritus et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

DECLARATIONS DES PARTIES

Sauf le jeu des éventuelles conventions des parties concernant la transformation des biens objets des présentes, l'ACQUÉREUR déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque, du respect des réglementations ci-dessus énoncées ainsi que de l'exécution de tous travaux de mise en conformité qui s'avéreraient nécessaires à l'avenir.

Les biens vendus étant raccordés au réseau public d'assainissement, ils ne sont pas concernés par les dispositions de l'article L1331-11-1 du code de la santé publique imposant un contrôle des installations d'assainissement non collectif préalablement à la vente.

Le service communautaire chargé de l'assainissement a par lettre, précisé ce qui suit :

« [...] la parcelle concernée est considérée comme raccordable (une habitation est considérée comme raccordable à partir du moment où la parcelle supportant l'habitation est desservie, soit directement via une voie privée soit via une servitude, par une voie publique équipée d'un collecteur d'eaux usées aboutissant à une station d'épuration). Dès lors, conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, le rejet direct des effluents domestiques à l'égout est obligatoire à cette adresse. La redevance d'assainissement collectif ou une somme équivalente sera perçue sur les factures d'eau de l'occupant.

Nous vous précisons qu'aucun contrôle sur site n'a été réalisé. Ni le raccordement effectif, ni la conformité des installations intérieures n'ont été contrôlés.

Si le raccordement en domaine privé ou public n'est pas conforme, le propriétaire devra contacter l'Unité Territoriale compétente pour monter un dossier de branchement et/ou un dossier de mise en conformité. Si l'accès à la parcelle supportant l'habitation se fait via une voie privée, seul le propriétaire de cette voie est en mesure de vous renseigner sur la présence ou non d'un réseau de collecte entre l'habitation et la voie publique. [...] ».

Cette lettre est demeurée jointe et **annexée** aux présentes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

Article L. 514-20

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

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

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

Article L. 125-7

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

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

Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 juillet 1992) ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972.

ÉTAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols est joint à l'état des risques et pollutions en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement.

Cet état a pour but de communiquer, à titre informatif, les informations rendues publiques par l'état concernant les risques de pollution des sols, via les bases de données suivantes, savoir :

- la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), éditée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières),
- la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), sur le site internet du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

La liste des sites est jointe à l'état des risques et

pollutions.

Les parties reconnaissent avoir été informées que ledit État des Risques de Pollution des Sols ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols mais un simple document d'information : il répertorie les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics et il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent.

Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L. 511-1, L. 512-12-1, L. 514-20 et L. 512-6-1 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS de référence ne prétendent pas à l'exhaustivité.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS - INFORMATION

Le propriétaire d'un immeuble doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de

l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'« à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente » (article L 125-7 du même code).

TRANSFERT DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

Il est constaté ici que le **VENDEUR** a fourni à l'**ACQUÉREUR**, dès avant les présentes, l'ensemble des informations dont il disposait notamment sur :

- les activités exercées à proximité du **BIEN** ainsi que des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement qui auraient pu résulter d'anciennes ICPE, de l'exploitation des activités industrielles, et ce, conformément à l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- la situation environnementale du **BIEN** et notamment des sols, sous-sols et de la nappe phréatique ;
- les impacts potentiels de pollution ;
- les déchets.

Et que l'**ACQUÉREUR** est en mesure de procéder à toutes les investigations qu'il aurait jugé utiles en ce compris une étude de pollution des sols.

À cet égard, l'**ACQUÉREUR** déclare être parfaitement informé que le **BIEN** n'a pas fait à ce jour l'objet d'une étude de pollution et il déclare vouloir en faire son affaire personnelle et acheter ledit **BIEN** en l'état.

En raison de cette information, et conformément à l'économie générale des présentes, tous les risques liés au **BIEN** qui auraient une origine antérieure aux présentes, qu'ils aient été révélés par les rapports transmis ou non, sont transférés à l'**ACQUÉREUR**.

En conséquence :

- l'**ACQUÉREUR** prendra le **BIEN** en l'état sans aucune garantie relative à l'état environnemental du **BIEN** en général et de ses conséquences sur le sol, le sous-sol et la nappe phréatique ;
- l'**ACQUÉREUR** ne pourra exercer aucun recours de quelque nature que ce soit, contre le **VENDEUR** en raison de l'état environnemental ;
- l'**ACQUÉREUR** garantira le **VENDEUR** contre toute action en responsabilité ou demande qui viendrait à être introduite par toute personne publique ou privée à quelque titre que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique, au titre de l'état environnemental, et ce, notamment, aux fins de remise en état ou de demande de dommages-intérêts ;
- si son projet immobilier l'exige, l'**ACQUÉREUR** réalisera le changement d'usage nécessaire, ainsi que les obligations de remise en état supplémentaires éventuelles, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs.

ABSENCE DE VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Paraphes des parties :

Au titre de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour son application, le préfet de région n'a pas prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique sur le site, ni édicté de prescription archéologique, concomitamment ou postérieurement au diagnostic.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 200 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code Civil. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans le terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'État, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'État, exécutées par l'État, préventives, ou découverts fortuitement.

CONTRAT D'AFFICHAGE ET CONTRATS DIVERS

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage, d'installation d'antennes de téléphonie mobile, et qu'il n'en existe aucun du fait du ou des précédents propriétaires.

RAPPEL DES TEXTES EN MATIÈRE D'INDIVISION

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire soussigné les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter l'information des acquéreurs, sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil :

Article 815 du Code civil

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention. »

Article 815-3 du Code civil

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;
- 3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;
- 4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux. »

Article 815-5-1 du Code civil

« Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa. »

Article 815-14 du Code civil

« L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision. Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable. »

Article 815-16 du Code civil

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers. »

Article 815-17 du Code civil

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »

Article 815-18 du Code civil

« Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur ; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur. »

VOCATION HÉRÉDITAIRE ENTRE ACQUÉREURS CONCUBINS

Le rédacteur des présentes précise aux acquéreurs que, le concubinage, en cas de décès de l'un d'entre eux, ne confère aucun droit héréditaire quelconque au survivant.

Ainsi la qualité héréditaire entre eux ne peut résulter que d'une disposition à cause de mort établie dans le respect des droits des héritiers réservataires.

VOCATION HÉRÉDITAIRE ENTRE ACQUÉREURS PACSÉS

Le rédacteur des présentes précise aux acquéreurs que, le PACS, en cas de décès de l'un d'entre eux, ne confère aucun droit héréditaire quelconque au survivant.

Ainsi la qualité héréditaire entre eux ne peut résulter que d'une disposition à cause de mort établie dans le respect des droits des héritiers réservataires.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

ENGAGEMENT DE L'ACQUÉREUR – FACULTÉ DE RÉTRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant à usage d'habitation, l'ACQUÉREUR personne physique bénéficie de la faculté de se rétracter s'il n'est pas professionnel de l'immobilier.

L'avant-contrat devant être notifié à l'ACQUÉREUR par remise directe ou envoi par lettre recommandée avec accusé de réception dès sa signature pour la mise en œuvre du droit de rétractation, les dispositions des articles L. 271-1 et L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

Article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans

un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

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

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

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

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

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

Article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation

« 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. »

À cet effet, le présent acte 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'**ACQUÉREUR**, s'il bénéficie de la faculté de rétractation, pourra exercer cette faculté, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où il y aurait plusieurs acquéreurs, ceux-ci se donnent mutuellement pouvoir afin de recevoir la notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Conformément à L. 100 du Code des postes et des communications électroniques, l'**ACQUÉREUR** autorise le rédacteur des présentes à lui adresser la copie du présent acte par lettre recommandée électronique à l'adresse e-mail indiquée aux présentes.

L'**ACQUÉREUR** déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder aux courriers recommandés électroniques depuis un service client e-mail et un navigateur Web fiables et mis à jour.

L'**ACQUÉREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué au rédacteur des présentes, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants.

Le cas échéant, l'**ACQUÉREUR** garantit que tout tiers accédant à son compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'**ACQUÉREUR** s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'**ACQUÉREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

L'**ACQUÉREUR**, s'il bénéficie de la faculté de se rétracter et s'il désire user de la faculté de rétractation, devra l'exercer par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour mandataire le notaire chargé de la rédaction de l'acte constatant la réitération authentique des présentes aux fins de recevoir la notification de l'exercice de cette faculté de rétractation.

Il est précisé à l'**ACQUÉREUR** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

À titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** versera dans un délai de quinze (15) jours calendaires de la signature des présentes, au compte de l'office notarial du notaire en charge de la rédaction de l'acte constatant la réitération authentique des présentes, la somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux 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'**ACQUÉREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de l'éventuelle condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire en charge de la rédaction de l'acte constatant la réitération authentique des présentes au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

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'**ACQUÉREUR** 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'ACQUÉREUR

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

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

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUÉREUR** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant ;
- 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'**ACQUÉREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun

contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

Il est entendu entre les parties que le **VENDEUR** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

ÉVÈNEMENT SANITAIRE SURVENANT PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si une menace sanitaire ou une crise sanitaire grave impliquant toutes les deux des mesures coercitives sur les personnes, voire des mesures d'urgence, prises par l'État ou ses représentants locaux, venait à se produire durant la validité des présentes (notamment une épidémie), celles-ci seraient prorogées automatiquement autant que ces mesures seraient en place.

Il sera tenu compte de l'impact de ces mesures sur le délai d'obtention des documents nécessaires à la perfection de la vente et sur l'activité des services publics et des tiers fournisseurs (notamment les diagnostiqueurs, les démolisseurs, etc.), de sorte que le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux trente jours calendaires qui suivront la date de levée de ces mesures.

Si cette menace ou cette crise se révélait alors que les conditions suspensives (notamment celle d'obtention de prêt) n'étaient pas toutes levées, leur échéance de réalisation serait prolongée selon les mêmes modalités que celles sus-indiquées. Il en serait de même pour la levée d'option si elle venait à être prévue.

Telles sont les conventions des parties sous réserve de dispositions légales spécifiques différentes et d'ordre public.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUÉREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUÉREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'**ACQUÉREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde ne sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

RÉQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout notaire ou employé 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 ;

- dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière et d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

CLAUDE DE SAUVEGARDE

Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent acte serait ou deviendrait invalide ou impossible à exécuter ou serait jugée comme telle par une juridiction compétente, ladite stipulation (dans la mesure de son invalidité ou son impossibilité à être exécutée) sera sans effet et sera réputée ne pas faire partie de l'acte, sans toutefois affecter la validité des autres stipulations de l'acte qui continueront à produire plein effet.

Les parties devront alors négocier de bonne foi afin de remplacer la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation aussi proche que possible dans son objectif et dans son effet de la stipulation ainsi remplacée.

IMPRÉVISION

Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant, conformément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

L'article 1195 du Code civil est ci-après littéralement :
« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. »

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

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

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte dont elles ont pris connaissance.

ÉQUILIBRE DU CONTRAT

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

Les parties déclarent, en outre, que les présentes ont été précédées de l'envoi de projets, rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est contre balancée par une ou plusieurs autres dispositions.

Aussi, les parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu le présent avant-contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif entre les droits et obligations de chacune d'entre elles.

En outre, l'**ACQUÉREUR** reconnaît avoir pris connaissance des conditions principales et particulières des présentes.

INTERPRÉTATION

Les parties conviennent de révoquer tous les droits et obligations stipulés entre elles avant la signature du présent acte, et notamment ceux qui pourraient résulter de tous échanges de correspondances (notamment par courriels, fax et lettres).

En conséquence, aucune des Parties ne pourra se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de ces droits et obligations à l'encontre de ceux stipulés au présent acte.

Les annexes des présentes font partie intégrante des présentes et produiront les mêmes effets.

Dans le présent acte, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article, à un paragraphe ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article ou paragraphe des présentes ou à une annexe de celles-ci.

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

LOI APPLICABLES ET JURIDICTION COMPÉTENTE

Le présent compromis de vente est régi par le droit français conformément auquel elle sera interprétée. Tout litige découlant de la vente à intervenir sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble objet des présentes.

Paraphes des parties :

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs siège ou domicile.

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

BASE PERVAL

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par *Min.not* et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de *Min.not*.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'État dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant.

Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Paraphes des parties :

Les présentes sans leurs annexes comprenant **TRENTE DEUX (32) PAGES**.

☐ **SIGNATURE MANUSCRITE**

En ce qui concerne le représentant du VENDEUR :

FAIT À

LE

En ce qui concerne l'ACQUÉREUR :

FAIT À

LE

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, restera en la garde et possession de la Société par Actions Simplifiée dénommée **PHI LAW AVOCATS ET NOTAIRES**, dont le siège est situé à MARCQ-EN-BARŒUL (59700), 516 avenue de la République qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Signatures des parties :

☐ **SIGNATURE NUMÉRIQUE**

Le présent acte sous signature privée, visualisé aux jour mois et an indiqués aux présentes, a été signé par les comparants à distance au moyen du procédé de signature numérique.

Signatures des parties :