

PROMESSE DE VENTE DE BIEN IMMOBILIER A RENOVER
102 Grande Rue
ROUBAIX

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La Société dénommée **1807**, Société par actions simplifiée au capital de 1000 €, dont le siège est à MERIGNIES (59710), 1110 route Nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 830667408 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Ci-après dénommée le « ***PROMETTANT*** »

D'une part,

1.2. BENEFICIAIRE

Nom :
Prénoms :
Date et lieu de naissance :
Profession :
Adresse postale :
Tél.portable :
Adresse mail :

Situation familiale :

.....

- Marié ou Pacsé le :
- A :
- Régime matrimonial :.....
- Contrat de mariage (date et nom du notaire) :.....

Nom :

Prénoms :

Date et lieu de naissance :

Profession :

Adresse postale :

Tél.portable :

Adresse mail :

Situation familiale :

.....

- Marié ou Pacsé le :
- A :
- Régime matrimonial :.....
- Contrat de mariage (date et nom du notaire) :.....

Ci-après dénommé(e)(s) le « **BENEFICIAIRE** »**D'autre part,****2. PRESENCE – REPRESENTATION**

- Le **PROMETTANT** est représenté par François SCHIETTECATTE, président, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 20 septembre 2021 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 12 des statuts.
- Le **BENEFICIAIRE** est présent à l'acte

3. EXPOSE**3.1. PROJET DE RENOVATION DU PROMETTANT**

Le **PROMETTANT** projette de réaliser la rénovation d'un Ensemble Immobilier à usage d'habitation et professionnel comprenant quarante-neuf lots sis à ROUBAIX (59100), 102 - 104 Grande Rue, dont il est devenu propriétaire suivant un acte reçu par Maître Pierre COURTI, notaire à LILLE, en date du 4 mai 2023.

L'Ensemble immobilier comportera à son achèvement :

Au rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée comportant boîtes aux lettres et tableau d'affichage, desservant un dégagement à l'accès arrière et à la cage d'escalier desservant les étages,
- Un accès par la cour à l'escalier desservant le sous-sol

- L'espace poubelle
- Un local d'activité à destination de bureau
- Quatre appartements avec leur mezzanine

Au premier étage :

- Deux escaliers, un dégagement commun avec placards techniques ;
- Cinq appartements
- La fraction basse d'un appartement, liée avec le deuxième étage

Au deuxième étage :

- Un escalier, un dégagement commun ;
- La fraction haute d'un appartement, liée au premier étage
- Trois appartements
- Deux fractions basses de deux appartements, liées avec le troisième étage

Au troisième étage :

- Deux fractions hautes de deux appartements, liées avec le deuxième étage

Au sous-sol :

- Un escalier
- Seize caves privatives.

3.2. INFORMATION SUR LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Les travaux de rénovation, au sens des textes régissant la vente d'immeuble à rénover, n'incluent suivant l'article R.262-1 du Code de Construction et de l'Habitation ni les travaux d'agrandissement ni ceux de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction et qui rendent à l'état neuf :

- soit la majorité des fondations,
- soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
- soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement,
- soit l'ensemble des éléments de second œuvre suivants dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
 - a – les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
 - b – les huisseries extérieures,
 - c – les cloisons intérieures,
 - d – les installations sanitaires et de plomberie,
 - e – les installations électriques,
 - f – le système de chauffage pour une opération réalisée en métropole.

Le **PROMETTANT** déclare, sous sa responsabilité, que les travaux devant être réalisés n'entraînent ni agrandissement ni restructuration complète du **BIEN** au sens de l'article R.262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Conditions préalables à la réalisation du programme

Il est expressément stipulé par le **PROMETTANT**, ce dont le **BÉNÉFICIAIRE** lui donne acte, qu'il conserve la faculté de ne pas poursuivre l'opération, dans les cas suivants :

- si la pré-commercialisation par la signature de promesses de vente n'atteint

pas au moins le seuil de QUATORZE (14) logements à la date du **5 décembre 2025**.

- en l'absence de la garantie financière d'achèvement prévues par les articles R.261-17 à R.261 24 du Code de la construction et de l'habitation à la date du **31 décembre 2025**.

Ceci expose, il est passé à la PROMESSE DE VENTE DE BIEN IMMOBILIER A RENOVER en conformité des articles des articles L.262-9 et suivants et R.262-14 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

PROMESSE DE VENTE DE BIEN IMMOBILIER A RENOVER

4. OBJET DU CONTRAT

4.1. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

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

4.2. OPERATION DE RENOVATION

L'Ensemble immobilier fait l'objet d'une opération de rénovation dont les caractéristiques figurent ci-après.

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

Les **BIENS** dont la désignation suit, sont considérés en leur état futur de rénovation conformément aux articles L 262-1 et suivants et R 262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

5. IDENTIFICATION DU BIEN

5.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans un ensemble immobilier qui sera soumis au régime de la copropriété défini par la loi n°65/557 en date du 10 juillet 1965 situé à **ROUBAIX (NORD) 59100 102 Grande rue**.

L'ensemble immobilier se compose d'un unique bâtiment comprenant quinze lots à usage d'habitation, un lot à usage de bureau, dix-sept lots d'emplacement de stationnement et seize lots de cave en sous-sol.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BV	136	102 Grande Rue	00 ha 13 a 58 ca

5.2. DESIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE

.....

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

5.3. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, préalablement à la réitération des présentes, conformément au projet établi par le Cabinet GEBIM, Géomètre-Expert à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN (59320), 3 rue de la Source, dont une copie est ci-annexée.

Récupération des frais de mise en copropriété

S'agissant de la première vente après mise en copropriété, le **BENEFICIAIRE** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais réglés par le **PROMETTANT** dans le cadre de l'établissement de l'état descriptif de division et tous frais annexes au titre de la mise en copropriété de l'immeuble en proportion des tantièmes de copropriété acquis (frais de géomètre, expert immobilier ou architecte, etc...)

6. USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

7. CARACTERISTIQUES

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

Il en résulte notamment que :

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

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de

conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

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

8. DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le à seize heures. (Trois mois)

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

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

9. EXECUTION

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

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

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

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE (59000), 45 Boulevard de la Liberté.

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

notarial du notaire susnommé.

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

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

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

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

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

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

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

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

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

10. PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots et des constructions existantes le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de la rénovation de l'immeuble au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

Le **BENEFICIAIRE** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou de promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **PROMETTANT**.

11. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

11.1. DETERMINATION DU PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix de
(Prix en toutes lettres et en chiffres)

Le prix se décompose :

- **A l'existant** à concurrence de :

Savoir :

- En ce qui concerne l'appartement à concurrence de :
- En ce qui concerne l'emplacement de stationnement à concurrence de

- **Aux travaux** devant être réalisés par le **PROMETTANT** à concurrence de :
.....

Ce prix est ferme, définitif et non révisable.

Conformément aux dispositions de l'article R.262-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la réalité de la répartition du prix entre celui de l'existant et celui des travaux sera attestée par l'HOMME DE L'ART.

Précision étant ici faite que :

Le prix ci-dessus fixé est ferme et définitif mais ne comprend pas:

- Les frais, droits et émoluments dus au titre de l'acte de vente,
- Les frais divers et charges des prêts sollicités par le **BENEFICIAIRE**,
- Les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions du présent contrat telles que celles-ci résultent de la notice descriptive ci-annexée et qui pourraient être demandés, le cas échéant, par le **BENEFICIAIRE**, avec l'accord et après acceptation du **PROMETTANT**
- La quote-part des frais d'établissement de l'acte contenant dépôt de pièces, état descriptif de division - règlements de copropriété, et frais de géomètre,
- Le montant de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances à la charge du **BENEFICIAIRE**, y compris ceux qui viendraient à être modifiés ou créés ;
- Les frais de copropriété de l'immeuble à compter de la date à laquelle il aura été notifié au **BENEFICIAIRE** que les locaux sont mis à sa disposition,

11.2. PAIEMENT DU PRIX

11.2.1. Paiement de la partie exigible comptant du prix

Le **BENEFICIAIRE** paiera comptant, le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes la somme de :

11.2.2. Paiement du surplus du prix

Le **BENEFICIAIRE** paiera le surplus du prix de vente, correspondant aux travaux devant être réalisés par le **PROMETTANT**, pour un montant de :

Au fur et à mesure de leur avancement suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article R.262-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

- A concurrence de 20% du prix des travaux, une fois achevés les travaux représentant 20% du prix total des travaux, soit la somme de +++
- A concurrence de 20% du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 20% du prix total des travaux (à ce stade seront accomplis les travaux représentant 40% du prix total des travaux à réaliser par le **PROMETTANT**) soit la somme de +++

- A concurrence de 20 % du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 20% du prix total des travaux (à ce stade seront accomplis les travaux représentant 60% du prix total des travaux à réalisation par le **PROMETTANT**) soit la somme de +++
- A concurrence de 20% du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 20% du prix total des travaux (à ce stade seront accomplis les travaux représentant 80% du prix total des travaux à réaliser par le **PROMETTANT**) soit la somme de +++
- A concurrence de 15% du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 15% du prix total des travaux (à ce stade seront accomplis les travaux représentant 95% du prix total des travaux à réaliser par le **PROMETTANT**) soit la somme de +++
- A concurrence de 5% du prix des travaux à la livraison du **BIEN** soit la somme de +++

Soit un total de +++

Total correspondant au prix payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

En tant que de besoin, il est rappelé que, conformément à l'article R.262-10 du Code de la Construction et de l'Habitation, la somme des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder :

- . 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux,
- . 95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux.
- . le solde étant payable à la livraison.

12. COUT DE L'OPERATION

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

Prix de vente :	... €
Provision sur frais d'acte de vente	... €
Provision sur frais d'acte de prêt	mémoire
Quote-part frais d'établissement de l'EDD-RCP	... €
Ensemble	... €

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

13. DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties et en vertu de l'article R.262-10 alinéa 5 du Code de la Construction et de l'Habitation, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

14. STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient

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

.....

à titre de dommages intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231.5 du code civil.

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

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

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

15. DISPOSITIFS RELATIFS A LA FRACTION DU PRIX PAYABLE A TERME

15.1. EXIGIBILITE

Le **PROMETTANT** devra notifier per lettre recommandée avec accusé de réception au **BENEFICIAIRE** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à termes. A cette notification sera jointe l'attestation de l'**HOMME DE L'ART** justifiant de l'achèvement de travaux considérés.

Chacune de ces fractions devra être payée dans les **QUINZE (15) jours** de la notification correspondante par virement sur un compte bancaire centralisateur, suivant le RIB qui sera précisé dans l'acte authentique de vente.

La livraison ne pourra avoir lieu qu'après paiement par le **BENEFICIAIRE** de la totalité du prix de la présente vente dans les conditions énoncées aux présentes et en outre, s'il y a lieu, après paiement des pénalités de retard qui pourraient être dus par application des dispositions des présentes, et des travaux modificatifs ou complémentaires sollicités et acceptés par le **PROMETTANT**.

15.2. PENALITES DE RETARD

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

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués au **BENEFICIAIRE**.

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

15.3. INDIVISIBILITE

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

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

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

15.5. INDEMNITE EN CAS DE RESOLUTION

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la présente vente, pour quelque cause que ce soit, la partie à laquelle cette résolution serait imputable, sera redevable envers l'autre, d'une indemnité égale à 10% du prix.
Néanmoins, la partie à laquelle la résolution sera imputable, demeurera tenue de réparer le préjudice que l'autre aura effectivement subi, si cette dernière partie le demande.

15.6. INTERDICTION

Aussi longtemps que le prix de la présente vente n'est pas intégralement payé en principal, intérêts et accessoires, le **BENEFICIAIRE** s'interdit d'hypothéquer ou de remettre en garantie les **BIENS** sus-désignés, si ce n'est pour sûreté de prêts destinés au financement de son acquisition.

Il s'interdit pareillement de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail.

16. INFORMATION SUR LE DISPOSITIF DENORMANDIE

16.1. CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT POUR BENEFICIER DU DISPOSITIF DENORMANDIE

Le **BIEN** doit être situé dans les communes :

- dont le besoin de réhabilitation de l'habitat est particulièrement marqué, qui sont mentionnées dans l'annexe à l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies de code général des impôts
 - ou qui ont conclu une convention d'opération de revitalisation de territoire prévue à l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation
- La ville de ROUBAIX est éligible audit dispositif.

Le **BIEN** doit être un logement non meuble devant être loué comme habitation principale pendant 6, 9 ou 12 ans en respectant des plafonds de loyers à des ménages répondant à des conditions de ressources.

16.2. LES TRAVAUX ELIGIBLES AU DISPOSITIF DENORMANDIE

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

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

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

Ces travaux doivent :

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

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes répondent aux caractéristiques et exigences du dispositif DENORMANDIE.

17. RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

17.1. RESERVES

17.1.1. Réserve du droit de préemption

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

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

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

17.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

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

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au

notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

17.2.1. Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

17.2.2. Conditions suspensives particulières

17.2.2.1. Conditions suspensives du PROMETTANT

Condition suspensive de pré-commercialisation des lots

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de commercialisation et de la signature de promesses de vente d'au moins **QUATORZE(14)** logements dépendant de l'ensemble immobilier.

Le **PROMETTANT** s'oblige à notifier au **BENEFICIAIRE** de la réalisation de la condition préalable ou de la non-réalisation au plus tard le **5 décembre 2025**.

Cette condition est stipulée au bénéfice du **PROMETTANT** qui aura seul la faculté de l'invoquer ou d'y renoncer.

Aussi, si bon semble au **PROMETTANT**, la non réalisation de cette condition entraînera la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

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

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

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

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

Aux termes de cette garantie, le cautionnaire s'engagera envers le **BENEFICIAIRE**,

solidairement avec le **PROMETTANT**, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

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

17.2.2.2. Conditions suspensives du BENEFICIAIRE

Option 1 : Condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champs d'application de l'article L.313-40 du Code de la Consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

Organisme prêteur	Tout organisme prêteur
Montant maximal de la somme empruntée	... euros
Durée maximale de remboursement	...
Taux nominal d'intérêt maximal	... % l'an (Hors assurance)

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

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le (60 jours à compter des présentes)

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que : "*La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.*"

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

notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus,

la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches

nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

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

Refus de prêt – justification

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

Option 2 : Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE**, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-40 du Code de la consommation, déclare 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 de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** porte aux présentes 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".

En cas de pluralité d'acquéreurs, cette mention doit être portée par chacun d'eux.

Mention manuscrite

--

18. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

18.1. ZONAGE

Il résulte de la fiche d'information délivrée par la Métropole Européenne de Lille contenant les dispositions d'urbanisme applicables, que la parcelle constituant l'assiette de la copropriété est concernée par le zonage : **UCA1.1. zonage mixte.**

18.2. SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION

L'ensemble immobilier se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que : *"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable."*

18.3. PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que le **BIEN** 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.

19. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTORISATIONS D'URBANISME

19.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le projet de rénovation a été autorisé par un permis de construire délivré suivant un arrêté de Monsieur le maire de ROUBAIX sous le numéro PC 059512 23 00103 en date du 21 mai 2024, affiché en mairie et transmis en préfecture le 22 mai 2024.

Ledit permis de construire autorisant les travaux de réhabilitation de l'Ensemble Immobilier, savoir : division en 15 logements, création de deux cellules à usage de bureaux de type W au rez-de-chaussée, dépose de la toiture vétuste en éternit à l'arrière du bâtiment et repose d'une toiture en zinc dans le même gabarit.

Ce 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.

Le dossier de demande et l'arrêté du permis de construire seront déposés au rang des minutes de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces.

19.2. AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Ledit permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur l'immeuble ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat d'affichage établis par la SELARL GOBERT PLASSY – SZYPULA et Associés, Commissaires de Justice à ROUBAIX (59100), 26 Avenue Gustave Delory, en date des 30 mai, 28 juin et 30 juillet 2024.

Ces procès-verbaux de constat d'affichage seront déposés au rang des minutes de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces.

19.3. ABSENCE DE RECOURS ET DE RETRAIT

Le **PROMETTANT** déclare que ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, ni d'aucune procédure de retrait dans les trois mois de sa délivrance, et qu'il est définitif à ce jour, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la mairie de ROUBAIX en date du 22 mai 2025.

Cette attestation sera déposée au rang des minutes de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces.

19.4. OUVERTURE DE CHANTIER

Le **PROMETTANT** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été déposée à la mairie de ROUBAIX en date du 27 février 2025 aux termes de laquelle le chantier a été déclaré ouvert pour la totalité des travaux à compter du 17 février 2025.

Cette déclaration d'ouverture de chantier sera déposée au rang des minutes de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces.

En conséquence, les présentes se trouvent assujetties aux prescriptions de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

19.5. DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le **PROMETTANT** déclare qu'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été déposée à la mairie de ROUBAIX en date du 2 mai 2025 pour une tranche des travaux, savoir : ravalement de façade, changement des menuiseries et rénovation de la toiture, et aménagements extérieurs (stationnements et espaces verts).

Aux termes de laquelle il a été déclaré que cette tranche de travaux a été achevée en date du 2 mai 2025.

Cette déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux sera déposée au rang des minutes de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, aux termes d'un acte contenant dépôt de pièces.

20. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Conformément aux dispositions des articles L. 262-4 et R. 262-8 du Code de la construction et de l'habitation, les caractéristiques des **BIENS** vendus tels qu'ils se présenteront après rénovation sont reprises aux documents suivants :

EN CE QUI CONCERNE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

- Plan masse de l'Ensemble Immobilier de mise en copropriété
- Attestation de récolement de la mairie de ROUBAIX suite à la déclaration attestant l'achèvement et la confirmité des travaux partielle en date du 2 mai 2025.

EN CE QUI CONCERNE LES LOTS DE COPROPRIETE

- Plan du lot à usage d'habitation avec les cotes utiles, l'indication des surfaces de chacunes des pièces, des dégagements, hauteurs des plafonds,
- Plan de mise en copropriété R-1/RDC/R+1/R+2/R+3

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES TRAVAUX A REALISER

La qualité et les caractéristiques techniques (nature et qualités des matériaux et éléments d'équipement) des travaux à réaliser par le **PROMETTANT** résulte de la **NOTICE DESCRIPTIVE** sommaire annexée aux présentes après mention.

Il est expressément convenu qu'en cas de discordances entre la notice descriptive et les plans :

- les plans prévaudront en ce qui concerne l'aménagement et la desserte des locaux,
- la notice descriptive prévaudra en ce qui concerne les éléments d'équipements.

Le **PROMETTANT** s'oblige :

- A installer dans les **BIENS** vendus les éléments d'équipement qui leur seront propres et qui sont prévus en la notice descriptive susvisée,
- A effectuer la finition intérieure des locaux vendus conformément aux prévisions de cette notice descriptive.

DESCRIPTION DES BIENS ET SURFACES HABITATBLES

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

Description et situation des biens à leur achèvement :



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

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

Mention obligatoire de superficie - parties privatives - application

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

- ...m² pour le lot numéro

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

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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

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

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

21. CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

21.1. ACHEVEMENT DES TRAVAUX

21.1.1. Définition de l'achèvement

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 262-4 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après littéralement reproduit :

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

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

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

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

21.1.2. Engagement d'achever les travaux

Le **PROMETTANT** s'oblige à effectuer et à achever la rénovation du **BIEN** dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

21.1.3. Conditions d'exécution des travaux – Délai – Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Conditions

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

Délai

Le **PROMETTANT** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des biens vendus soient achevés et livrés au plus tard le **31 décembre 2026**.

Sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du Bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio professionnel des transports.
- La cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, le redressement, la liquidation judiciaires ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification pourra être apportée par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant),
- la recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou plusieurs entreprise(s) défaillante(s), notamment en redressement ou en liquidation judiciaire,
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne

soient fondées sur des fautes imputables au Maître d'ouvrage),

- la recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie,
- la résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux.
- la découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération, de découverte d'amiante ou encore inondation de chantier et de façon plus générale toutes anomalies du sous-sol (telles que notamment présence de source ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel), et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier.
- la découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible avec la réalisation du projet immobilier envisagé par le **PROMETTANT** autres que celle révélée par un éventuel rapport établi préalablement au démarrage du chantier.
- les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations, chutes d'aéronefs
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (ENEDIS, EDF, GrDF, Engie, compagnie des eaux, Télécom, Fibre, Chauffage urbain, etc...),
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés.
- les troubles résultant de pandémie à l'échelle nationale ou régionale et leurs conséquences sur le chantier,
- l'incidence de la demande de travaux complémentaires ou modificatifs par le **BENEFICIAIRE** et acceptée par le **PROMETTANT**
- les retards de paiement du **BENEFICIAIRE** dans le règlement des appels de fonds concernant tant la partie principale du prix et des intérêts de retard, que celle correspondant aux options, aux éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **PROMETTANT** aurait accepté de réaliser.
- la découverte de tout problème structurel au cours des travaux nécessitant des travaux complémentaires non identifiés préalablement au démarrage du chantier

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité, auquel seront joints, le cas échéant, les justificatifs convenus ci-dessus.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle directement ou par ses répercussions à la poursuite des travaux, majoré d'un mois, pour tenir compte de leurs conséquences sur l'organisation générale du chantier.

21.1.4. Travaux de parachèvement – Conformité administrative

21.1.4.1. Travaux de parachèvement

Le **PROMETTANT** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, des choses et des plantations, le cas échéant, pour achever les parties communes, et d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus dans les descriptifs.

Il s'oblige à réaliser ces travaux d'achèvement et de parachèvement selon les règles de l'art de tel manière qu'ils soient achevés dans les délais normaux.

Le délai fixé tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble immobilier.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à souffrir sans indemnité ces travaux.

Ce délai convenu pour les travaux de parachèvement pourra éventuellement être prorogé pour les espaces verts afin de tenir compte de la saison et effectuer de manière optimale les plantations.

21.1.4.2. Déclaration d'achèvement et de conformité

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

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

De son côté, le **PROMETTANT** s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

21.2. TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLEMENTAIRES

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

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

21.3. QUALITE ET POUVOIRS CONFERES AU PROMETTANT POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX

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

21.3.1. Conservation par le PROMETTANT de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **PROMETTANT** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-

vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

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

21.3.2. Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la rénovation du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

La signature par le **BENEFICIAIRE** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **PROMETTANT** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la rénovation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus, le tout dans les conditions prévues.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

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

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

21.3.3. Autorisation de modifier les lots de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

Le **BENEFICIAIRE** autorise dès à présent le **PROMETTANT** à modifier les états descriptifs de division - règlements de copropriété qui seront établis ; à cet effet, signer tous actes, pièces, documents, notamment règlement de copropriété modificatif, faire toutes déclarations, promettant d'agréer le tout dès à présent, à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des Biens de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions des parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement

créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

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

Par suite du mandat conféré au **PROMETTANT**, ce dernier pourra seul réaliser les modifications dont il s'agit ; toutefois, dans le cas où une modification quelconque entraînerait directement ou indirectement une modification dans les conditions de jouissance des lots présentement vendus, la société mandataire devra obtenir l'accord préalable du **BENEFICIAIRE**.

21.4. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ET PRISE DE POSSESSION/LIVRAISON DES BIENS

21.4.1. Par le PROMETTANT

Le **PROMETTANT** fera constater l'achèvement des travaux de rénovation au moyen d'une déclaration certifiée par l'**HOMME DE L'ART**. Il est fait observer que pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation.

La réception des travaux qui ne constituent pas des tranches indépendantes ou ne forment pas un ensemble cohérent ne vaut pas réception au sens de l'article 1792-6 du Code civil.

21.4.2. Par le BENEFICIAIRE

Le **PROMETTANT** convoquera le **BENEFICIAIRE** ou son mandataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception reçue au moins **QUINZE (15) jours** avant la date prévue pour la livraison ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Le procès-verbal de réception des travaux sera annexé à la convocation.

Quatre hypothèses peuvent alors se présenter :

Première hypothèse

Le **BENEFICIAIRE** accepte la livraison sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe "Paiement de la fraction du prix payable à terme" et il prend possession des lieux ;

Deuxième hypothèse

Le **BENEFICIAIRE** accepte la livraison en formulant des réserves : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu au paragraphe "Paiement de la fraction du prix payable à terme" et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés aux première et deuxième hypothèses ci-dessus, la livraison des locaux sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

Le **PROMETTANT** devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves. Il sera établi un procès-verbal contradictoire de levée de réserves.

Troisième hypothèse

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

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

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

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

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

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

21.4.3. Conditions de prise de possession des lieux

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra prendre possession des lieux qu'autant qu'il aura préalablement payé au **PROMETTANT**

- a) la totalité des fractions du prix de la présente vente exigible à la livraison,
- b) en outre, s'il y a lieu, les intérêts de retard qui pourraient être dus,
- c) le coût éventuel des travaux complémentaires ou modificatifs.

22. GARANTIES

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

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

Garantie des vices et non conformités apparents

Article 1642-1

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

Article 1648, alinéa 2

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

Autres garanties

Article 1646-1

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

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

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

1°) Garantie des vices de construction ou défauts de conformité apparents

Le **PROMETTANT** est tenu des garanties concernant les défauts de conformité apparents visés à l'article L.262-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Article L.262-3 du Code de la construction et de l'habitation

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

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

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

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, le **RESERVATAIRE** devra en informer le **RESERVANT** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **RESERVANT** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **RESERVANT** dans les formes et délais prévus ci-dessus, le **RESERVATAIRE** ne pourrait agir en justice contre le **RESERVANT** que dans l'année qui suit la date à laquelle le

RESERVANT pourra être déchargé des vices apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) Garantie des vices cachés

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

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-3 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

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

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

C/- Le **PROMETTANT** est tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

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

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

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

E/- Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **PROMETTANT**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article R 261-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.

G/- Articles du Code Civil

Les articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-7 et 1792-4-1 sont ci-après littéralement rapportés :

« Article 1792-1 »

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° - Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

2° - Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou

fait construire.

3° - Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »

« Article 1792-2

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

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage ».

« Article 1792-3

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

« Article 1792-7

Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage. »

« Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1.792 à 1.792-4 du présent Code, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1.792 à 1.792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1.792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

23. CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITE

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

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

Le **BENEFICIAIRE** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **PROMETTANT** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit du **BENEFICIAIRE** tous recours et actions contre le **PROMETTANT**.

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

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

24.1. ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE/CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **PROMETTANT justifiera de la souscription** d'une assurance "Dommages-Ouvrages / Constructeur non réalisateur " dont les conditions générales et particulières seront déposées, avec l'attestation d'assurance et de quittance de prime provisionnelle, au rang des minutes de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, aux termes d'un acte de dépôt de pièces.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **PROMETTANT** tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble auquel il se rapporte, lesquels ont la qualité d'assurés.

Cette assurance couvre à la fois les désordres susceptibles d'affecter les travaux de rénovation que ceux pouvant apparaître sur les existants.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code Civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police d'assurance dommage-ouvrage.

Le **BENEFICIAIRE** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

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

25. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

25.1. GARANTIE D'EVICITION

Le **PROMETTANT** garantit le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

25.2. ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE DU TERRAIN

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

25.3. SERVITUDES

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

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées au règlement de copropriété ou relatée dans une note ci-annexée.

25.4. SITUATION HYPOTHECAIRE

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

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

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

25.5. CONTRAT D'ABONNEMENT

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

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

25.6. IMPOTS ET CHARGES

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter de l'entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un décembre suivant.

25.7. ASSURANCES

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

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **PROMETTANT**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, le **BENEFICIAIRE**

devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

25.8. ASSURANCE INCENDIE

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

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

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

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

Lors de la mise à la disposition du **BENEFICIAIRE** des **BIENS**, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **PROMETTANT**.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant complète libération du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des Assurances.

25.9. FRAIS ET EMOLUMENTS

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

25.10. VISITE DU CHANTIER

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

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

26. DIAGNOSTICS

26.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

26.1.1. Règlementation sur le saturnisme

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

Concernant les parties privatives :

Un constat de risque d'exposition au plomb établi par la Société dénommée JbM Expertise, située à LILLE (59000), 75/77 rue de Flandre, accompagné de la certification de compétence est ci-annexé.

Concernant les parties communes :

Un constat de risque d'exposition au plomb établi par la Société dénommée JbM Expertise, située à LILLE (59000), 75/77 rue de Flandre, accompagné de la certification de compétence, en date du 16 mars 2025 est ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtement contenant du plomb »

Le **PROMETTANT** adressera au **BENEFICIAIRE** un constat de risques d'exposition au plomb exempté de tout revêtement contenant du plomb, à l'achèvement des travaux.

26.1.2. Règlementation sur l'amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives :

Un état établi par dénommée JbM Expertise, située à LILLE (59000), 75/77 rue de Flandre, accompagné de la certification de compétence est annexé.

Pour les parties communes :

Un état établi par la Société dénommée JbM Expertise, située à LILLE (59000), 75/77 rue de Flandre accompagné de la certification de compétence, en date du 16 mars 2025 est ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A. Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits

contenant de l'amiante définis dans la liste B. »

26.1.3. Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

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

26.1.4. Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral. Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de 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.

26.1.5. Contrôle de l'installation de gaz

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

26.1.6. Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Le **PROMETTANT** déclare que les travaux de rénovation auront pour effet la mise en place d'une installation électrique conforme NF C15-100 en vigueur et ce conformément à la **NOTICE DESCRIPTIVE**.

Le **PROMETTANT** adressera au **BENEFICIAIRE** un diagnostic de l'installation intérieure d'électricité à l'achèvement des travaux.

26.1.7. Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

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

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

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

- Concernant la consommation d'énergie : ... kWhep/m².an (classe ...)
- Concernant les émissions de gaz à effet de serre : ... kg éqCO₂/m².an (classe ...)

Ainsi qu'il résulte d'un diagnostic de performance énergétique projeté établi par la Société dénommée JbM Expertise, située à LILLE (59000), 75/77 rue de Flandre, dont une copie est ci-annexée.

26.2. ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

26.3. 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.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

27. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

27.1. ASSAINISSEMENT

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

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

Un courrier émanant de la MEL ci-annexé aux présentes après mention que la parcelle est "***considérée comme raccordable (une habitation est considérée comme raccordable à partir du moment où la parcelle supportant l'habitation est desservie, soit directement soit 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.)***"

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'ensemble immobilier dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation. Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'ensemble immobilier à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le **PROMETTANT** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc

garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

27.2. ETAT DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population. A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet concernant notamment :

- Le zonage du retrait-gonflement de Plan d'Exposition au Bruits argiles
- Le plan d'Exposition au Bruit
- Le plan de prévention des risques naturels
- Le plan de prévention des risques miniers
- Le plan de prévention des risques technologiques
- La sismicité
- Le radon
- La pollution des sols.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par le préfet est ci-annexé.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

27.3. SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

En application des dispositions de l'article L. 125-7 dudit code, 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, le **PROMETTANT** du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir reçu d'information ou été consulté relativement à l'intégration de l'immeuble vendu dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) et déclare que l'immeuble vendu n'est pas situé dans le périmètre d'un tel Secteur d'information sur les sols.

27.4. 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.
- En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

28. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

28.1. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : INSTALLATIONS CLASSEES – ETAT DU SOL – DECHETS

Les **PARTIES** sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"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 sa 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."

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en

informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."

- Celles des articles du Code de l'environnement relatif aux déchets :

Article L 541-1-1 II :

« Au sens du présent chapitre, on entend par : Déchet : 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 [...] ».

Article L 541-4-1 II :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : - les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ; [...] ».

Article L 541-2 :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.

Article L 541-3 I :

« I.-Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé. [...] »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite information et en faire son affaire personnelle.

Il déclare renoncer à se prévaloir des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article L.514-20 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée aux présentes dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, à demander la résolution de la vente ou à se faire restituer une partie du prix, à moins qu'il ne préfère 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. La vente a lieu en l'état.

28.1.1. Consultation de la bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

29. REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

29.1. IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

29.2. FICHE SYNTHETIQUE

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

29.3. CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

29.4. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

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

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée de ce diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

Le diagnostic technique global établi par la Société dénommée PH INGENIERIE, située à VILLENEUVE D'ASCQ (59650), 377 rue Jules Guesde, en date de mars 2025 est ci-annexé.

30. STATUT DE LA COPROPRIETE

30.1. SYNDIC

Le syndic provisoire est l'agence IMMOBILIERE DU VIEUX LILLE, située à LILLE (59000), 22 rue du Quai.

En application des articles 17, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 7 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire (quelle que soit la durée légale de son mandat) doit organiser la tenue de la première assemblée générale des copropriétaires dans l'année qui suit la vente du premier lot, pour que :

- sa désignation soit ratifiée ;
- et si la durée de son mandat arrive à expiration, qu'il soit maintenu dans ses fonctions (après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires) ou qu'un nouveau syndic soit désigné.

A défaut de telles décisions prises par l'assemblée générale dans ce délai d'un an, la copropriété se retrouverait sans syndic.

30.2. POUVOIRS POUR RECEPIONNER LES PARTIES COMMUNES

Le **BENEFICIAIRE** donnera lors de la signature de la vente tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

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

30.3. REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, visés ci-dessus, ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Le **BENEFICIAIRE** sera lors de son acquisition subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le **PROMETTANT** de la part de qui que ce soit.

30.4. REPARTITION DES CHARGES

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

«Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

«2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ; «3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. «Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.»

Aucune assemblée générale ne s'est tenue à ce jour. Dès lors, 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 par le syndic.

30.5. CONVENTION DES PARTIES SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

Le **PROMETTANT** paiera au syndic de copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ces derniers au jour de l'entrée en jouissance. Le **BENEFICIAIRE** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Les parties conviennent que lors de la vente, le **BENEFICIAIRE** remboursera le cas échéant au **PROMETTANT** la quote-part de charges du trimestre en cours. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les **PARTIES**, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours.

30.6. DISPOSITION COMMUNES EN CAS D'ASSEMBLEE GENERALE ENTRE LA PROMESSE ET LA VENTE

Concernant les travaux qui pourraient être votés à compter de ce jour et avant la régularisation de l'acte authentique de vente les parties conviennent ce qui suit :

Le **PROMETTANT** restant propriétaire d'autres lots dans la copropriété, il n'a pas la

possibilité de donner mandat au **BENEFICIAIRE** pour procéder au vote concernant les lots vendus, le droit de vote étant personnel et indivisible.

En conséquence, en cas de vote de travaux lors d'une assemblée générale entre la promesse de vente et la vente définitive, deux cas peuvent se présenter :

1°) Soit les travaux votés sont exigibles après la vente et ils seront pris en charge par le **BENEFICIAIRE**.

2°) Soit les travaux votés sont exigibles en partie ou en totalité avant la vente et le **BENEFICIAIRE** s'engage à les rembourser le jour de la vente au **PROMETTANT** à la condition toutefois que ce dernier lui ait communiqué par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 8 jours avant la date prévue de l'assemblée générale, la convocation et l'ordre du jour, le **BENEFICIAIRE** déclarant avoir parfaitement connaissance du fait qu'il ne pourra pas dans cette hypothèse participer au vote.

31. DISPOSITIONS DIVERSES

31.1. POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

31.2. ELECTION DE DOMICILE

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

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

31.3. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

31.4. FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire Office Notarial 45

Boulevard de la Liberté LILLE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté. Il est ici précisé au BENEFICIAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte extrajudiciaire doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

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

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue. Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

31.5. NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder. Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

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

31.6. ADRESSES ELECTRONIQUES

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

....

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

32. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.
