

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
13 PLACE SIMON VOLLANT ET 4 RUE MOLIERE
59000 LILLE

ENTRE LES SOUSSIGNES

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. VENDEUR

La Société dénommée **MOZART INVESTISSEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège est à LILLE (59800), 22 place Maréchal Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 813 331 634 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Ci-après dénommé le « **VENDEUR** »
D'une part

1.2. BENEFICIAIRE

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

Situation familiale :
☐ Célibataire

○ Pacsé ○ Divorcé ○ En instance de divorce ○ Marié : - 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 : <u>Situation familiale :</u> ○ Célibataire ○ Pacsé ○ Divorcé ○ En instance de divorce ○ Marié : - Le : - A : - Régime matrimonial : - Contrat de mariage (date et nom du notaire) :

Ci-après dénommé(e)(s) l' « **ACQUEREUR** »
D'autre part,

2. QUOTITES ACQUISES

L'**ACQUEREUR** fera l'acquisition la totalité du **BIEN** objet des présentes en pleine propriété

3. SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

4. CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - Et pour l'**ACQUEREUR** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

5. PRESENCE – REPRESENTATION

- Le **PROMETTANT** est représenté par Monsieur Nelson BARATA RODRIGUES, agissant en sa qualité de Société dénommée **NB MANAGEMENT**, Société à responsabilité limitée, dont le siège est à LILLE (59800), 22 Place du Maréchal Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 905 336 772 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE. Nommé à cette fonction aux termes de l'article 11 des statuts et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes aux termes desdits statuts.

La Société dénommée **NB MANAGEMENT** agissant elle-même en sa qualité de présidente de la Société dénommée **MOZART GROUPE**, Société par actions simplifiée, dont le siège est à LILLE (59800), 22 Place du Maréchal Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 877 929 430 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE. Nommée à cette fonction aux termes d'une assemblée générale en date du 1^{er} décembre 2021 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

La Société dénommée **MOZART GROUPE** agissant elle-même en sa qualité de présidente de la Société dénommée **MOZART INVESTISSEMENT**. Nommée à cette fonction aux termes d'une d'une décision de l'associé unique en date du 30 juin 2021 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

- Le **BENEFICIAIRE** est présent à l'acte

6. CONCLUSION DU CONTRAT

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

7. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

8. NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve, de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

9. IDENTIFICATION DU BIEN

9.1. DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

**A LILLE (NORD) 59000 13 Place Simon Volland et 4 rue Molière,
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**

L'ensemble immobilier se compose d'un bâtiment front à rue, élevé sur cinq (5) niveaux et totalement excavé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HW	56	4 RUE MOLIERE	00 ha 01 a 82 ca
HW	75	13 PL SIMON VOLLANT	00 ha 01 a 61 ca

Total surface : 00 ha 03 a 43 ca

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

9.2. DESIGNATION DES LOTS DE COPROPRIETE

+++

9.3. PLANS ET CADASTRE

Sont demeurés ci-annexés :

- Un plan cadastral,
- Un extrait cadastral modèle 1,
- Une copie des plans étage établis par le cabinet CARBON CORNILLE, Géomètre-Expert, à TOURCOING (59200), 12 rue du Château, en date du 23 octobre 2025, annexés au projet de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété.
- Un plan GEOPORTAIL,

Annexe n°1

9.4. ETAT 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 CARBON CORNILLE, Géomètre-Expert, à TOURCOING (59200), 12 rue du Château, en date du 23 octobre 2025 dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°2

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier les lots dont il restera propriétaire, sans faire appel au concours des autres propriétaires, à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, à procéder au 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'**ENSEMBLE IMMOBILIER** telle qu'elle sera définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des **BIENS** vendus à l'**ACQUEREUR**.

Récupération des frais de mise en copropriété

S'agissant de la première vente après mise en copropriété, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais réglés par le **VENDEUR** 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...)

Cette quote-part correspond aux millièmes présentement acquis et ressort à un coût de qui viendra s'ajouter aux frais des présentes.

9.5. MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **+++ M²** pour le lot numéro **+++**.

Ainsi qu'il résulte d'un certificat de mesure établi par le cabinet CARBON CORNILLE, Géomètre-Expert, à TOURCOING (59200), 12 rue du Château, en date du **+++** dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°3

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné. La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance. Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagement de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

10. USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il destine le **BIEN** à un usage d'habitation conformément au règlement de copropriété.

Il est précisé que les biens désignés aux présentes sont vendus en leur état actuel tant en ce qui concerne les parties privatives que les parties communes.

L'**ACQUEREUR** déclare procéder à l'acquisition desdits biens dans leur l'état actuel, en toute connaissance de cause et entend décharger le **VENDEUR** de tous les travaux de réhabilitation qui seraient rendus nécessaires. Le **VENDEUR** sera donc déchargé de la réalisation de tous travaux.

11. TRAVAUX D'INDIVIDUALISATION CHARGE ACQUEREUR

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que les présentes ont été conclues en tenant compte des caractéristiques et spécificités du bien vendu.

L'**ACQUEREUR** déclarant avoir vu et visité les biens vendus.

Par conséquent, il est convenu entre les parties que tous les travaux qui seraient nécessaires à l'individualisation du bien objet des présentes sont prévus à la charge exclusive et sous la seule responsabilité de l'**ACQUEREUR**, soit directement pour ce qui concerne les travaux dans les parties privatives, soit dans le cadre de décisions en assemblée générale des copropriétaires pour les travaux dans les parties communes, notamment ce qui pourrait concerner (sans que cette liste soit limitative) : les réseaux d'électricité, d'eau, de chauffage, de téléphone, les cloisons ou planchers séparatifs, les systèmes individuels de comptage en énergie (électricité, eau, gaz ou autre), les accès intérieurs ou extérieurs, ainsi que les réseaux et équipements desservant les espaces de circulation communs.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé que certains systèmes de comptage en énergie (eau, EDF, gaz ou autre) peuvent être soumis à des autorisations administratives ou d'urbanismes obligatoires qui resteraient à sa charge exclusive et sous sa seule responsabilité.

12. REGIME JURIDIQUE DE LA VENTE

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

*" Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'**ACQUÉREUR** avant la livraison des travaux doit conclure avec l'**ACQUÉREUR** un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre"*

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

13. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bénédicte BIZET-CREMONT, notaire à LILLE le 30 novembre 2023, publié au service de la publicité foncière de LILLE 3.

14. PROPRIÉTÉ-JOUISSANCE

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

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

15. PRIX

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

16. PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

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

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

17. VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

18. NEGOCIATION

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

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

19. FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

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

Prix de vente :	... €
Provision sur frais d'acte de vente	... €
Provisison 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.

20. CONDITION PARTICULIERE

Les présentes sont conclues sous la condition de la régularisation par acte authentique de l'Etat Descriptif de Division et Règlement de copropriété suivant acte à recevoir par Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, conformément au projet établi par le cabinet CARBON CORNILLE, Géomètre-Expert, situé à TOURCOING (59200), 12 rue du Château, dont une copie est ci-annexée.

21. RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

21.1. RESERVES

21.1.1. 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.

21.2. 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**.

21.2.1. 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.

21.2.2. Conditions suspensives particulières

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**22. SEQUESTRE**

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les **dix (10) jours suivants la signature des présentes** et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE qui est constitué

séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de **+++ (5% du prix de vente)**.

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

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

I – Cette somme viendra en déduction du prix du par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

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

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

23. 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 la somme de **+++ (10% du prix de vente)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

24. CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

24.1. GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- Que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- Que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par les services de l'urbanisme,

- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- Subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

24.2. GARANTIE DE JOUISSANCE

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

24.3. GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

24.4. SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe. Le **VENDEUR** déclare :

- Ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- Qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du projet de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,

24.5. ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

24.6. CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

24.7. IMPOTS ET TAXES

24.7.1. Impôts locaux

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les **PARTIES** sur le montant de la dernière imposition.

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

24.7.2. Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

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

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

24.8. CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

24.9. ASSURANCE

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

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

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

24.10. CONTRAT D'AFFICHAGE

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

25. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN

25.1. ENCADREMENT DU LOYER – INFORMATION

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

Le décret n° 2015-650 du 10 juin 2015, a pour objet de définir les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise, à cet effet, le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer. L'immeuble fait partie actuellement du périmètre correspondant à une zone de tension du marché locatif.

Une décision du Tribunal Administratif de Lille en date du 17 octobre 2017, avait annulé l'arrêté fixant les loyers de référence et l'encadrement des loyers dans la ville de Lille mais un arrêt de la Cour d'Appel de Douai en date du 17 décembre 2019 a confirmé l'arrêté du préfet du Nord du 16 décembre 2016 fixant les loyers de

référence applicables dans la commune de Lille et ainsi annulé le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Lille du 17 octobre 2017 qui avait lui-même annulé cet arrêté préfectoral.

De plus, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite loi ELAN promulguée le 23 novembre 2018 a instauré un dispositif expérimental sur l'encadrement des loyers pour une durée de 5 ans sur demande des collectivités justifiant que les quatre critères fixés par l'article 140 de ladite loi sont remplis. Ces collectivités peuvent déposer une demande auprès du ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales dans un délai de deux ans suivant la publication de la loi, soit au plus tard le 24 novembre 2020, en accompagnant leur demande d'un descriptif du périmètre du territoire susceptible d'être encadré et des éléments justifiant que les critères d'éligibilité à l'expérimentation sont remplis pour le périmètre proposé.

Un décret fixe, pour chaque candidature, le territoire de la collectivité sur lequel le dispositif d'encadrement des loyers est mis en oeuvre.

Le décret n° 2020-41 du 22 janvier 2020 prévoit la mise en place de ce dispositif sur la commune de Lille.

Suivant Décret du 29 juillet 2015 (articles 3 et 4), le bailleur est tenu d'appliquer le même loyer que pour le locataire précédent et la réévaluation est plafonnée :

- en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL)
- lorsque le montant du loyer est manifestement sous-évalué : à la moitié de la différence entre la moyenne des loyers de référence et le loyer du locataire en place.
- lorsque le bailleur a réalisé des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer : dans la limite de 15% du coût réel des travaux toutes taxes comprises. Enfin, le nouveau loyer peut être librement réévalué lorsque le bailleur a fait réaliser depuis moins de 6 mois des travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer.

Si le logement n'est plus loué depuis plus de 18 mois, Le bailleur peut fixer librement le montant du loyer qu'il souhaite appliquer.

Le BIEN fait partie actuellement du périmètre correspondant à une zone de tension du marché locatif.

25.2. DISPOSITIF DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'**ACQUEREUR** est averti de l'expérimentation de nouveaux dispositifs de lutte contre l'habitat indigne, suite au Conseil métropolitain du 15 juin 2018 :

- L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML),
- La Déclaration de Mise en Location (DML)
- Et l'Autorisation Préalable aux travaux de Division de logements (APD).

Les dispositifs sont entrés en vigueur le 1er avril 2019. La MEL a mis à disposition un site internet : <https://permisdelaouer.lillemetropole.fr/>

L'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML)

Instaurée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR visant à lutter contre l'habitat indigne, elle est entrée en vigueur le 1er avril 2019, à titre expérimental pour une durée de deux ans, dans

10 communes de la Métropole Européenne de Lille. En application des dispositions de l'article L 635-1 du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal peut, aux termes d'une délibération, délimiter une zone soumise à autorisation préalable de mise en location.

Suivant Décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 et Arrêté du 27 mars 2017, ce dispositif concerne toute première mise en location ou remise en location à la suite d'un changement de locataire d'un logement meublé ou non meublé, bâti avant 1974. Les propriétaires qui souhaitent mettre en location un logement situé dans les zones soumises à autorisation préalable de mise en location le déclarent, au plus tard un mois avant la conclusion du contrat de location à la Mairie de la commune où se situe le logement concerné ou au siège de la Métropole Européenne de Lille (MEL). Elle permet de prévenir la mise en location de logements indignes ou potentiellement indignes, en traitant en amont les situations prescrivant des travaux pour améliorer la qualité des logements et en bloquant les mises en location non conformes à la loi.

Si le propriétaire ne dépose pas de demande, il s'expose à une amende de 5 000€ maximum. S'il loue son appartement en dépit du rejet de sa demande ou sans avoir réalisé les travaux demandés, il s'expose à une amende de 15 000€ maximum.

La Déclaration de Mise en Location (DML)

Instauré par la loi n°2014- 366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR visant à lutter contre l'habitat indigne, elle est entrée en vigueur le 1er avril 2019, à titre expérimental pour une durée de deux ans, dans 12 communes de la Métropole Européenne de Lille. En application des dispositions de l'article L 634-1 du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal peut, aux termes d'une délibération, délimiter une zone soumise à déclaration de mise en location.

Suivant Décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 et Arrêté du 27 mars 2017, ce dispositif concerne toute première mise en location ou remise en location à la suite d'un changement de locataire d'un logement meublé ou non meublé bâti avant 1974 et avant 1948 pour la commune de Lille. Les propriétaires qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, au plus tard dans les quinze jours suivant la conclusion du contrat de location à la Mairie de la commune où se situe le logement concerné ou au siège de la Métropole Européenne de Lille (MEL).

Elle a un rôle de suivi/observation du parc locatif et permet de repérer les mises en location de logements préalablement soumis à arrêtés ou en suspicion d'indécence. Dans ce dernier cas, la commune pourra procéder à une visite de vérification. Enfin, elle a un rôle préventif et pédagogique puisqu'elle permet d'informer les propriétaires sur leurs obligations et les possibilités d'accompagnement.

En cas de non-déclaration de la mise en location de son logement, le propriétaire s'expose à une amende de 5 000€ maximum.

L'Autorisation Préalable aux travaux de Division de logements (APDL)

Instauré par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR visant à lutter contre l'habitat indigne, elle est entrée en vigueur le 1er avril 2019, à titre expérimental pour une durée de deux ans, dans 22 communes de la Métropole Européenne de Lille.

En application des dispositions de l'article L 111-6-1-1 et L 111-6-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal peut, aux termes d'une délibération, délimiter une zone soumise à autorisation préalable aux travaux de division. Suivant Arrêté du 08 décembre 2016 et Décret n°2017-1431 du 03 octobre

2017, la demande d'autorisation intervenant avant la réalisation des travaux de division de tout logement, doit être adressée à la Mairie de la commune où se situe le logement concerné ou au siège de la Métropole Européenne de Lille (MEL). Elle a un rôle préventif et pédagogique puisqu'elle permet d'informer les propriétaires sur la nature des travaux réalisés ou à réaliser pour assurer la mise sur le marché d'un bien décent, mais elle a également un rôle de blocage du chantier, si les travaux réalisés ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité, de sécurité et de salubrité publiques.

Une division sans autorisation préalable expose le propriétaire à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000€ et à des poursuites pénales en cas de mise en vente/location/à disposition de logements non conformes.

Le compte rendu d'interrogation révèle que le **BIEN** est concerné :

- Par l'Autorisation Préalable à la Division du Logement (APDL)

Une copie du compte rendu d'interrogation est ci-annexée.

Annexe n°4

25.3. NOTION DE LOGEMENT DECENT

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de

ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

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

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

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

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les

dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

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

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

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

L'ACQUEREUR déclare également avoir été parfaitement informé des dispositions résultant du règlement sanitaire du département du Nord, lequel le reconnaît. Il déclare expressément vouloir faire son affaire personnelle des travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires et des réglementations susvisées.

Par ailleurs, pour être décent, un logement doit remplir un niveau de performance minimal :

Pour les baux conclus à compter du 1er janvier 2023 en France métropolitaine : la consommation d'énergie estimée du logement doit être inférieure à 450 kWh d'énergie finale par mètre carré et par an de surface habitable (étiquette G),

- A compter du 1er janvier 2025, entre la classe A et la classe F,
- A compter du 1er janvier 2028, entre la classe A et la classe E,
- A compter du 1er janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

26. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

26.1. FICHE D'INFORMATION DU PLU

Une fiche d'information délivré par la Métropole Européenne de Lille contenant les dispositions d'urbanisme applicable à la parcelle est ci-annexée.

Annexe n°5

Il en résulte que la parcelle formant l'assiette de la copropriété est concernée :

- Par le zonage : **UCM1.1.1, zonage zone mixte.**
- Par une servitude de mixité sociale,
- Par une servitude de taille de logement

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

26.2. 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.

26.3. INVENTAIRE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (IPAP)

Il est précisé que le **BIEN** est situé dans le périmètre de, savoir :

- IPAP A083
- IPAP A082

Les projets de travaux ou d'aménagement devront tenir compte des prescriptions et recommandations liées à la préservation du patrimoine bâti ou paysager, conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

26.4. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

27. DIAGNOSTICS

27.1. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termes	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois

Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

	à l'article L 222-4 du Code de l'environnement		
--	--	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

27.1.1. Règlementation sur le saturnisme

Le **BIEN** ayant été **construit avant le 1^{er} Janvier 1949**, et étant affecté à l'habitation, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation

			future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

En ce qui concerne les parties privatives

Un état établi par la Soicété dénommée +++, dont le siège est à +++, en date du +++, est ci-annexé.

Annexe n°6

En ce qui concerne les parties communes

Un état établi par la Soicété dénommée +++, dont le siège est à +++, en date du +++, est ci-annexé.

Annexe n°7

27.1.2. Règlementation sur le saturnisme

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

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

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

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

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou

B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

En ce qui concerne les parties privatives

Un état établi par la Soicété dénommée **+++**, dont le siège est à **+++**, en date du **+++**, accompagné de la certification de compétence est ci-annexé.

Annexe n°8

En ce qui concerne les parties communes

Un état établi par la Soicété dénommée **+++**, dont le siège est à **+++**, en date du **+++**, accompagné de la certification de compétence est ci-annexé.

Annexe n°9

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

27.1.3. Termites

Le **VENDEUR** déclare :

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

27.1.4. 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.

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

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

27.1.5. Contrôle de l'installation intérieure de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** dispose d'une installation intérieure de gaz depuis plus de quinze ans.

Un état établi par la Société dénommée **+++**, ayant son siège à **+++**, en date du **+++** est ci-annexé

Annexe n°10

27.1.6. 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 **VENDEUR** déclare que le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Un état établi par la Société dénommée **+++**, ayant son siège à **+++** dont le siège, répondant aux critères de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, en date du **+++** est ci-annexé.

Annexe n°11

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

27.1.7. 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). En l'état de la réglementation actuelle, et ce à

compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m²/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E. Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Un diagnostic établi par la Société dénommée **+++**, ayant son siège à **+++**, en date du **+++** est ci-annexé.

Annexe n°12

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

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

27.1.9. 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.

27.2. DISPOSITIFS PARTICULIERS

27.2.1. Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

27.2.2. Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

27.3. DISPOSITIFS PARTICULIERS

27.3.1. Assainissement

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

Le **VENDEUR** 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.)***"

Annexe n°13

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 **VENDEUR** 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 **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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.

L'**ACQUEREUR** 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.

27.3.2. 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.

Annexe n°14

L'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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.

27.3.3. 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 vendeur 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 **VENDEUR** 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.

27.3.4. Aléa – 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 faible.

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. [...] »

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ; - qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514- 20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

28.2. CONSULTATION DE LA BASE DE DONNEES 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.

Annexe n°15

29. NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls

frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

30. REGLEMENTATION SPECIFIQUE A LA COPROPRIETE

30.1. 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. Le notaire mettra en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndic d'y procéder. A défaut de réponse du syndic dans le délai d'un mois, le notaire devra procéder à l'immatriculation d'office. Tant qu'ils ne sont pas immatriculés au registre et que les données y figurant ne sont pas actualisées, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

30.2. 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.

30.3. 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 syndic 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.

30.4. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le 1er alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : "Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :
 "Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Le diagnostic technique global établi par la Société dénommée **+++**, ayant son siège à **+++**, en date du **+++** est ci-annexé.

Annexe n°16

31. STATUT DE LA COPROPRIETE

31.1. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic est à titre provisoire est la Société **+++**, située à **+++**

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 :

32. sa désignation soit ratifiée ;

33. 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.

33.1. REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'**ACQUEREUR** 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.

L'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** de la part de qui que ce soit.

33.2. 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.

33.3. CONVENTION DES PARTIES SUR LES CHARGES DE COPROPRIETE

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

Les parties conviennent que lors de la vente, l'**ACQUEREUR** remboursera le cas échéant au **VENDEUR** 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.

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

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

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 **VENDEUR** restant propriétaire d'autres lots dans la copropriété, il n'a pas la possibilité de donner mandat à l'**ACQUEREUR** 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 le compromis 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 l'**ACQUEREUR**.

2°) Soit les travaux votés sont exigibles en partie ou en totalité avant la vente et l'**ACQUEREUR** s'engage à les rembourser le jour de la vente au **VENDEUR** 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, l'**ACQUEREUR** déclarant avoir parfaitement connaissance du fait qu'il ne pourra pas dans cette hypothèse participer au vote.

34. REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard **le +++** par le ministère de Maître Maxime CARRION, notaire à LILLE, 45 Boulevard de la Liberté moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

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

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle 1, répertoire civil.

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

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences

financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

35. INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

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

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

36. FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale dont le **BENEFICIAIRE** en a la gérance ou la cogérance et que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution. En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes. Cette faculté de substitution ne pourra être exercée dans les soixante (60) jours des présentes et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

37. OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Le **VENDEUR** s'engage à :

- Informer dans les plus brefs délais l'**ACQUEREUR** de toute procédure ayant pour objet le bien objet des présentes et de tout changement important qui pourrait affecter, de manière significative le **BIEN**,
- Ne pas consentir de droits réels, sûretés et autres garanties sur le **BIEN**,
- Laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination,
- Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, à ne pas apporter de modification quelconque, délivrer le **BIEN** dans son état actuel, conserver les assurances, maintenir en état de bon fonctionnement les équipements, entretenir le **BIEN** et ses abords, réparer les dégâts survenus depuis la visite.
- Et de façon générale, gérer le **BIEN** à tous égards raisonnablement et dans le cours normal des affaires.

38. SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

38.1. ENGAGEMENT DU VENDEUR

Le **VENDEUR** s'engage à notifier tout sinistre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée tant à l'**ACQUEREUR** qu'à la compagnie d'assurance concernée, dans le délai fixé aux termes de la police d'assurance concernée.

38.2. SINISTRE TOTAL

Dans l'hypothèse où pendant la période du compromis de vente, le **BIEN** ferait l'objet d'un sinistre total entraînant sa disparition, le compromis sera caduc sans indemnité de part ni d'autre.

38.3. SINISTRE PARTIEL

(A) Sinistre partiel rendant les Biens impropres à leur utilisation

- **Définition du « sinistre partiel rendant les BIENS impropres à leur utilisation »**

Les **PARTIES** entendent pour les stipulations qui suivent, par "**Sinistre partiel rendant les Biens impropres à leur utilisation**", un sinistre de nature à porter atteinte à l'exploitation du **BIEN**.

- **Survenance d'un sinistre partiel rendant les Biens impropres à leur utilisation**

Dans l'hypothèse où les **BIENS IMMOBILIERS** viendraient pendant la durée du compromis de vente à faire l'objet d'un Sinistre partiel rendant les **BIENS** impropres à leur utilisation, le **VENDEUR** en informera l'**ACQUEREUR** par tout moyen, confirmé ensuite par lettre recommandée avec avis de réception, lui donnera la possibilité de

visiter les BIENS, et lui fournira les éléments d'information en sa possession concernant le sinistre et ses suites.

L'**ACQUEREUR** aura un délai de DIX (10) Jours Ouvrés à compter de la réception de cette information, pour indiquer, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au **VENDEUR**, s'il entend constater la résolution de plein droit de la Promesse sans indemnité de part ni d'autre, moyennant restitution de plein droit par le **VENDEUR** au profit de l'**ACQUEREUR** de l'Indemnité d'Immobilisation dans les meilleurs délais. A défaut de s'être manifesté dans le délai susvisé, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus renoncer au bénéfice du compromis de vente qui se poursuivra dans les délais et aux conditions prévues dans les présentes.

Si l'**ACQUEREUR** n'entend pas constater la résolution de plein droit de la PROMESSE, mais poursuit l'acquisition des BIENS, la vente portera sur les BIENS considérés en l'état, sans recours contre le **VENDEUR** et se fera aux conditions du compromis de vente sans diminution du prix.

Le **VENDEUR** transférera alors à l'**ACQUEREUR** tous ses droits à l'encontre de la ou des compagnies d'assurance susceptibles de couvrir ce sinistre, ainsi que la totalité des indemnités d'assurance que le **VENDEUR** serait en droit de recevoir au titre des BIENS IMMOBILIERS partiellement détruits partiellement seront intégralement versées à l'**ACQUEREUR**, déduction faite des éventuels frais supportés par le **VENDEUR** si ceux-ci sont pris en charge par l'assurance. A cet effet, le **VENDEUR** s'engage à déléguer, dès signature de l'acte de vente, la compagnie d'assurances à l'**ACQUEREUR** au titre du paiement de l'intégralité des indemnités d'assurance qu'il serait en droit de percevoir.

38.4. SINISTRE PARTIEL NE RENDANT PAS LES BIENS IMPROPRES A LEUR UTILISATION

Dans l'hypothèse où pendant la durée du compromis de vente les BIENS feraient l'objet d'un sinistre partiel n'ayant pas pour effet de porter atteinte à leur exploitation dans le sens défini au point A) ci-dessus, l'**ACQUEREUR** devra poursuivre la réalisation de la vente dans les conditions prévues à la PROMESSE, à charge pour le **VENDEUR** devenu vendeur de transférer à l'**ACQUEREUR** devenu acquéreur ses droits et garanties au titre des polices d'assurances couvrant les conséquences dudit sinistre, et de le subroger en tant que de besoin dans le bénéfice des assurances.

Le **VENDEUR** transférera alors à l'**ACQUEREUR** tous ses droits à l'encontre de la ou des compagnies d'assurance susceptibles de couvrir ce sinistre, ainsi que la totalité des indemnités d'assurance que le **VENDEUR** serait en droit de recevoir au titre des BIENS IMMOBILIERS partiellement détruits seront intégralement versées à l'**ACQUEREUR**, déduction faite des éventuels frais supportés par le **VENDEUR** si ceux-ci sont pris en charge par l'assurance. A cet effet, le **VENDEUR** s'engage à déléguer, dès signature de l'acte de vente, la compagnie d'assurances à l'**ACQUEREUR** au titre du paiement de l'intégralité des indemnités d'assurance qu'il serait en droit de percevoir.

38.5. ACCES AU BIEN

Pendant la période du compromis de vente, l'**ACQUEREUR** ne pourra pas, sans la présence ou l'accord préalable du **VENDEUR**, avoir accès aux BIENS.

39. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

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

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

Toutefois, en cas de décès du **VENDEUR** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'**ACQUEREUR** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

40. CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

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

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

41. REQUISITION

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

42. ELECTION DE DOMICILE

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

43. CORRESPONDANCE

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

44. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont

informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

45. 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 l'**ACQUEREUR** 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, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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 à l'**ACQUEREUR** 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."

45.1. NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** 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.

L'**ACQUEREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

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

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

45.2. ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

+++

46. DISJONCTION DES PIECES JOINTES

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

FAIT à

Le