

COMPROMIS DE VENTE ENTRE

SCCV L'ARRASIENE ET.....

VENDEUR

La Société dénommée **L'ARRASIENE**, Société par actions simplifiée au capital de 20000 €, dont le siège est à DUNKERQUE (59140), 31 chaussée des Darses, identifiée au SIREN sous le numéro 828791624 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

ACQUEREUR

Identité complète + profession + adresse

OU désignation complète de la société

Les pièces suivantes sont **jointes** :

- carte d'identité ou passeport
- contrat de mariage
- KBIS et statuts

Adresse mail :

Numéro de téléphone :

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, ce que le **VENDEUR** accepte dès à présent ; mais dans ce cas, l'**ACQUEREUR** restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au , et ce par écrit adressé au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** 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 de l'**ACQUEREUR** original.

- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** 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.
- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

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.

DECLARATIONS relatives à la capacité et à la qualité des parties

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou le cas échéant par leurs représentants, que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir visité le **BIEN** et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le **VENDEUR** déclare :

- que le **BIEN** est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

Les parties déclarent :

- . que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

. qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

. n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
- soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, à aucune interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

Présence - représentation

- La Société dénommée L'ARRASIENE est représentée par
- L'**ACQUEREUR** est représenté par.....

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.

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.

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.

DESIGNATION

Désignation de l'ensemble immobilier

A ARRAS (PAS-DE-CALAIS) 62000 3-5 Place Guy Mollet,

Dans un ensemble immobilier bâti et non bâti, avec emplacements de stationnement dans la cour à l'arrière dont l'accès s'effectue par la rue du Petit Feutre.

Dénommé « »

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	1214	3 Place Guy Mollet	00 ha 00 a 99 ca
AB	1216	3 Place Guy Mollet	00 ha 04 a 69 ca
AB	435	5 Place Guy Mollet	00 ha 01 a 28 ca

Total surface : 00 ha 06 a 96 ca

Désignation de(s) lot(s) de copropriété

Lot n°.....

Un local brut à aménager,
Et les.....èmes de copropriété

Lot n°.....

Une cave portant le n°...
Et les.....èmes de copropriété

Lot n°.....

Une place de stationnement portant le n°...
Et les.....èmes de copropriété

Plans des lots

Une copie des plans des lots est **annexée**.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est, ainsi qu'il résulte d'une attestation **annexée** établie par Franck TILLIER, géomètre expert, le, de pour le lot numéro.....

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété à recevoir par Maître Karine DUVERNIER-DONDEYNE notaire à ARRAS conformément au projet **ci-annexé** établi par Franck TILLIER, géomètre expert.

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à destination professionnelle (extrait de matrice cadastrale **ci-jointe**).

L'**ACQUEREUR** déclare envisager l'affecter à usage d'habitation.

Clause de destination

Le règlement de copropriété contient la clause de destination suivante :

« Il s'agit d'un immeuble actuellement à un usage professionnel.

Les locaux pourront être destinés à un usage d'habitation bourgeoise simple par des personnes honorables de bonne vie et mœurs qui devront occuper les lieux paisiblement.

L'exercice de professions libérales restera toléré dans l'immeuble. De façon générale, aucun copropriétaire ou occupant ne pourra causer

le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause. Les professions pouvant générer des contraintes ou nuisances de toutes sortes pour les occupants de l'immeuble ne seront pas tolérées.

En outre, les locaux abritant des activités professionnelles devront être pourvu d'installations de nature à supprimer les éventuelles nuisances inhérentes à leur métier, notamment en ce qui concerne leur isolation phonique et olfactive.

La location en meublé, en meublés de tourisme ou de courte durée d'appartements entiers est autorisée dans l'immeuble. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. »

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

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

S'appliquant :

- **A hauteur de€ pour le lot n°.....**
- **A hauteur de€ pour le lot n°.....**
- **A hauteur de€ pour le lot n°.....**

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.

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.

NÉGOCIATION

Néant.

FRAIS DE REGLEMENT DE COPROPRIETE

S'agissant de la première vente après mise en copropriété, l'**ACQUEREUR** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais d'établissement de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

Cette quote-part s'élève à la somme de **800,00 €** qui viendra s'ajouter aux frais des présentes.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède,

s'établit comme suit :

Prix de vente :

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :

- la quote-part des frais d'EDD-RCP

800,00 €

- la provision sur frais du prêt envisagé :

mémoire

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de :

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :

- au moyen de ses fonds personnels pour :

TOTAL EGAL au montant à financer :

Réserves et conditions suspensives

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

Réserves

Réserve du droit de préemption

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

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

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

Conditions suspensives

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

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, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, l'**ACQUEREUR** pourra

seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

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

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, 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 l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

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

Conditions suspensives particulières

Condition suspensive d'obtention de prêt

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

- Organisme prêteur :
- Montant maximal de la somme empruntée :
- Durée minimale de remboursement :
- Taux nominal d'intérêt maximal : 4,5 % l'an (hors assurances)

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions sus-énoncées.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation 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 l'**ACQUEREUR** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

Obligations de l'acquéreur vis-à-vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

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

présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

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

Réalisation de la condition suspensive

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

La réception de cette offre devra intervenir **au plus tard dans les deux (2) mois de la signature des présentes**

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** et au notaire.

A défaut de cette notification, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR**, 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 **VENDEUR**.

Refus de prêt – justification

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

OU

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR**, 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, l'**ACQUEREUR** 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 :

«

Condition suspensive de vente des lots de l'ensemble immobilier

Les lots objet des présentes font partie d'un ensemble immobilier, lequel fera l'objet d'une mise en copropriété par le **VENDEUR**, en vue de la vente des lots individuellement.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le **VENDEUR** ait reçu des offres d'achat fermes et définitives, portant sur au moins 70 % des lots dudit ensemble immobilier, **au plus tard dans un délai de DOUZE MOIS**

Le **VENDEUR** s'engage à mettre en œuvre tous les moyens pour y parvenir et notamment à mettre en vente les lots sans délai, et s'engage à en justifier par tout moyen à l'**ACQUÉREUR** à première demande de ce dernier.

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 **DIX POUR CENT (10 %) du prix de vente** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera à la suite des présentes, à titre de dépôt de garantie, au tiers convenu ci-après désigné la somme de **MILLE EUROS (1 000.00 EUR) à l'expiration du délai légal de rétractation**

Cette somme, non productive d'intérêts, sera détenue entre les mains sur le compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente. Par la suite elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

Dans le cas où la non-réalisation des présentes résulterait de l'exercice d'un droit de préemption, d'un droit de préférence ou du non-accomplissement d'une condition suspensive, dans la mesure où sa réalisation n'a pas été empêchée par l'**ACQUEREUR**, cette somme sera restituée à l'**ACQUEREUR**.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

À défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement

ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Désignation et missions du tiers convenu

D'un commun accord, les parties désignent en qualité de tiers convenu : l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente, par virement bancaire dans les 10 jours de la signature des présentes.

Mandaté communément par les parties, il conservera la somme nantie pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds à son bénéficiaire.

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront résolues de plein droit en application des articles 1225 et 1229 du Code civil sans autre formalité que la mise en demeure préalable effectuée en application du second alinéa de l'article 1225 dudit Code.

Relevé d'identité Bancaire								
	DDFIP PAS DE CALAIS 5 RUE DU DOCTEUR BRASSART SP 15 62034 ARRAS CEDEX				Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
					Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
					40031	00001	0000118646M	59
Cadre réservé au destinataire du relevé					Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
					FR60	4003	1000	0100 0011 8646 M59
SELARL BERTOUX GUENDOUZ VILLETTE DUVERNIER – NOTAIRES 1 RUE ARISTIDE BRIAND BP 401 62027 ARRAS CEDEX					Identifiant International de la Banque (BIC)			
					CDCG FR PP XXX			

Conditions et déclarations générales

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,
- 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**.
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,

- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Garantie de jouissance

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

Garantie hypothécaire

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

Servitudes

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Afin d'en permettre une parfaite compréhension, une copie des plans colorés est demeurée **ci-jointe et annexée** aux présentes.

* Servitude rappelée en l'acte du 23 décembre 1970 :

Le **VENDEUR** rappelle ici qu'il existe sur le bien faisant l'objet des présentes une servitude de passage ainsi que des conditions particulières résultant d'un acte reçu par Maître Charles DEVILLERS, alors Notaire à ARRAS, le 26 décembre 1969 contenant donation-partage par Monsieur et Madame SEVRETTE-HEROGUEL à leurs enfants, publié au Bureau des hypothèques d'ARRAS le 14 juin 1969 volume 2994 numéro 24 ; lesquelles servitudes et conditions ont été reprises elles-mêmes en un acte de vente par Monsieur Julien SEVRETTE au profit de la CRCAM du Pas de Calais reçu par Maître Charles DEVILLERS, Notaire à ARRAS, le 23 décembre 1970, publié au Bureau des hypothèques d'ARRAS le 6 janvier 1971 volume 3207 numéro 32.

« SERVITUDE DE PASSAGE

Pour permettre à Mademoiselle Marie-Geneviève SEVRETTE, d'accéder à l'atelier sur soixante mètres carrés, cadastré section D, n°54p, figurant sous teinte bleue au plan demeuré ci-annexé, à elle attribué ci-dessus, cette dernière aura à titre de condition essentielle des présentes et à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage dans l'atelier et sur le terrain de ce dernier de quatre vingt mètres carrés, cadastré section D, n°54p, figurant sous teinte bistre au plan ci-annexé, ci-dessus attribué à Monsieur Julien SEVRETTE, afin de pouvoir circuler librement de la rue des Portefaix à l'atelier attribué à Mademoiselle SEVRETTE.

Le droit de passage ainsi déterminé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, de jour comme de nuit par Mademoiselle Marie-Geneviève

SEVRETTE, ses descendants, membres de sa famille, leurs domestiques et employés ainsi que les siens, avec tous instruments, machines, voitures automobiles ou autres engins, si l'ouverture de l'atelier grevé de la servitude le permet. »

« CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément convenu entre les parties donateurs et donataires, que l'atelier sur trois cent vingt mètres carrés, figurant sous teinte rouge du plan ci-annexé, attribué à Monsieur Julien SEVRETTE avec la maison sise à ARRAS, 3 Place Sainte Croix, sera réservé en location, à la Société à Responsabilité Limitée Etablissements Marcel SEVRETTE dont le siège est à ARRAS, 1 Place Sainte Croix, tant que cette dernière existera.

En outre, en cas de vente de cet atelier, ladite Société aura préférence pour l'acquisition à prix égal offert par un tiers ; à ce sujet, la société aura un délai d'un mois pour faire connaître sa décision au vendeur ou à son mandataire, après la notification de vente qui pourra lui être faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

Par ailleurs, il est ici précisé et reconnu par toutes les parties que les immeubles situés à ARRAS 1 et 3 Place Sainte Croix, ont une perte commune pour les water-closets de chaque immeuble, les attributaires de ces immeubles en feront donc leur affaire personnelle à leurs risques et périls et devront procéder chacun pour son compte personnel à l'installation d'un water-closet et d'une fosse septique sur son propre terrain de façon à faire disparaître cette servitude. »

En ce qui concerne le droit de préférence accordé à la SARL Etablissements Marcel SEVRETTE, il est également spécifié en l'acte reçu par Maître DEVILLERS, notaire susnommé, le 23 décembre 1970, la clause ci-après littéralement retranscrite :

« RENONCIATION AU DROIT DE PREFERENCE

Par la SARL Etablissements Marcel SEVRETTE

...il avait été expressément convenu entre les parties tant donateurs que donataires, comme condition particulière, que l'atelier sur 320 m² attribué à Monsieur Julien SEVRETTE, vendeur, avec la maison 3 Place Sainte Croix (formant l'immeuble principal de la désignation) serait réservé en location à la SARL Etablissements Marcel SEVRETTE dont le siège est à ARRAS 1 Place Sainte Croix, tant que cette dernière existera. En outre, en cas de vente de cet atelier, ladite société aurait préférence pour l'acquisition à prix égal offert par un tiers.

Ce droit de préférence se trouve aujourd'hui éteint par suite de la renonciation qui en a été faite par ladite Société Etablissements Marcel SEVRETTE aux termes de l'acte de résiliation de bail ci-après énoncé

RESILIATION DE BAIL

Aux termes d'un acte reçu par Maître DEVILLERS, l'un des notaires soussignés, le treize décembre mil neuf cent soixante-six, enregistré à ARRAS AN le quatorze décembre mil neuf cent soixante-six, folio 24, bordereau 1001/15, la Société à Responsabilité Limitée Etablissements Marcel SEVRETTE avait pris à bail à loyer pour une durée de un an à compter du premier novembre mil neuf cent soixante-six, renouvelable par tacite reconduction, les ateliers ci-dessus désignés dépendant de l'immeuble 3 Place Sainte Croix, moyennant un loyer annuel de cinq mille francs.

Et suivant acte reçu par ledit Maître DEVILLERS, le vingt-trois décembre mil neuf cent soixante-dix, ladite Société a résilié purement et simplement ledit bail en ce qui concerne l'atelier de trois cent vingt mètres carrés à compter du vingt-trois décembre mil neuf cent soixante-dix également. »

* Servitude constituée aux termes de l'acte du 24 juillet 1992

Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique DHOTEL, le 24 juillet

1992 contenant vente par la CRCAM du PAS DE CALAIS au profit d'ARCADIA, en cours de publicité au Bureau des hypothèques d'ARRAS, il a été constitué des servitudes. La clause insérée en l'acte est ci-après littéralement retranscrite.

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

a) Droit de passage

Pour permettre au vendeur d'accéder aux surplus de sa propriété reprise sous teinte bleue sur le plan qui est demeuré joint et annexé aux présentes, lui appartenant par suite de l'acquisition qu'il en avait faite aux termes de l'acte reçu par Maître Charles DEVILLERS, notaire à ARRAS, le 23 décembre 1970, publié au Bureau des hypothèques d'ARRAS, le 6 janvier 1971, volume 3207, n°32, ainsi qu'il a été dit en l'origine de propriété qui précède,

Il est constitué d'un commun accord entre les parties un droit de passage sur le terrain repris sous teinte orange sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes après mention, dépendant de la parcelle cadastrée section AB n°1208, faisant l'objet de la présente vente qui sera le fonds servant.

Ce droit de passage est constitué pour permettre à son bénéficiaire de pouvoir circuler librement de la rue du Petit Feutre à l'immeuble repris au cadastre section AB, n°1209 d'une contenance de 83ca, restant la propriété du vendeur qui sera le fonds dominant auquel le bénéficiaire de la servitude pourra accéder au moyen d'une porte qui sera réalisée sur le mur qui sera réalisée sur le mur qui sera construit entre le bien vendu et le bien restant la propriété du vendeur sur le terrain vendu après démolition des murs existants délimitant la zone hachurée au plan dénommée PLAN DES EMPCALEMENTS DE SES SERVITUDES qui demeurera ci-joint et annexé après mention. Ce mur sera construit en parpaings enduits et la porte réalisée en fer peint de 1,80 m de large sur 2,15 m de haut, s'ouvrant à deux vantaux, le tout réalisé aux frais de l'acquéreur qui s'y oblige expressément avec l'accord du vendeur ainsi que cela est repris sur le plan ci-dessus désigné, annexé aux présentes. L'acquéreur s'oblige également à effectuer la découpe et la réfection de la toiture, de la gouttière et du chéneau existants au droit des parties démolies. Il devra en outre assurer l'écoulement des eaux pluviales.

Le droit de passage ainsi déterminé pourra être exercé en tout temps et à toute heure, de jour comme de nuit, par le propriétaire du fonds dominant, ses employés et visiteurs ainsi que ses ayants droit et ayants cause, avec tous instruments, machines, voitures automobiles ou autres engins.

Le mur de séparation et la porte réalisée entre les fonds servant et dominant seront la propriété de l'acquéreur qui en assurera l'entretien. Le vendeur sera seul autorisé à détenir les clés de la porte en fer nouvellement créée.

L'acquéreur s'engage au surplus à boucher l'ouverture existant dans le mur coté 3,40 m sur le plan dont il vient d'être question.

b) Servitude de jour et vue

D'autre part, il est également constitué, ce qui est accepté par les comparants ès qualités, une servitude de jour et de vue, dans le mur coté 3,40 m sur le plan dont il est question ci-dessus, au profit de l'immeuble restant la propriété du vendeur qui sera le fonds dominant (repris sous teinte bleue sur ledit plan) sur le garage objet de la vente à la Société ARCADIA, constituant le fonds servant, repris sous teinte verte audit plan. Cette servitude s'effectuera au moyen de fenêtres situées sur toute la largeur de ce mur coté 3,40 m à une hauteur de 3,27 m du pied du mur intérieur, jusqu'au plafond de façon à éviter une vue directe sur le fonds servant. Ce mur coté 3,40 m sera enduit de même que l'autre mur dont il a été question

ci-avant, aux frais de l'acquéreur.

Observation est ici faite que l'origine de propriété des fonds dominant et servant a été établie ci-dessus.

Les présentes servitudes sont constituées sans indemnité de part ni d'autre. »

Et à cet égard, le bénéficiaire devra faire son affaire personnelle de ces servitudes, en tant qu'elles s'appliquent ou peuvent s'appliquer sur ce bien et il en exécutera les obligations en résultant, au jour de l'entrée en jouissance. »

* Conditions particulières et aménagement résultant de l'acte du 3 décembre 1992

Il est ici ci-après littéralement reproduit le texte des conditions particulières et aménagement de servitudes stipulés à l'acte reçu par le notaire soussigné le 3 décembre 1992 contenant vente par ARCADIA aux consorts SEVRETTE dont une expédition a été publiée au Bureau des hypothèques d'ARRAS

« CONDITIONS PARTICULIERES

A – PROPRIETE DES MURS – MITOYENNETE

Afin de prévenir tous litiges ultérieurs, les comparants qualités et ès qualités, reconnaissent à défaut de précision des titres antérieurs :

1) que le mur situé :

- entre la parcelle cadastrée section AB n°1216 d'une contenance de 4a 69ca qui appartient à la société ARCADIA par suite des faits visés en l'origine de propriété qui précède, comme étant issue de la parcelle initialement cadastrée section AB n°1208,

- et la parcelle cadastrée section AB n°433 appartenant à Mademoiselle Marie Geneviève SEVRETTE en nue-propriété sous l'usufruit de Madame SEVRETTE-HEROGUEL suite à une donation-partage reçue par Maître Charles DEVILLERS, notaire à ARRAS, le 26 février 1969 publiée au Bureau des Hypothèques d'ARRAS le 14 juin 1969, volume 2994 n°24,

Est bien un mur mitoyen en ce qui concerne la partie figurant sous un trait noir en gras entre les points A et B au plan désigné sous le terme PLAN DES SERVITUDES qui demeurera ci-joint et annexé.

Observation étant ici faite que des travaux sont à effectuer sur cette partie de mur qui seront réalisés par la Société PAYEUX sous la direction de Monsieur PONCELET, Architecte en chef des monuments historiques et que ces travaux ont fait l'objet d'un devis en date du 1^{er} octobre 1992 qui a été accepté par les parties ; ces travaux étant supportés par moitié par chacun des propriétaires mitoyens.

Mademoiselle SEVRETTE ayant demandé que les travaux soient supervisés par Monsieur PONCELET, s'engage à acquitter les honoraires de ce dernier à première demande.

2°) que la partie du mur figurant sous un trait noir gras audit plan, reprise entre les points B, C et D, séparant la parcelle cadastrée section AB n°1214 appartenant à ARCADIA comme étant issue de la parcelle cadastrée section AB n°1208, ainsi qu'il a été dit précédemment et la parcelle cadastrée section AB n°443 appartenant aux consorts SEVRETTE est bien la propriété des consorts SEVRETTE, le vendeur s'engageant néanmoins à effectuer un enduit de cette partie de mur à ses frais, et à poser une porte de garage à deux battants ainsi que cela résulte d'un courrier adressé à Mademoiselle SEVRETTE par ARCADIA en date du 19 octobre 1992 dont copie demeurera jointe aux présentes après mention.

3°) que le surplus de ce mur figurant entre les points D, E et F du plan ci-dessus visé, séparant la parcelle cadastrée section AB n°1209 appartenant à la Caisse Régionale de Crédit Agricole du Pas de Calais par suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Charles

DEVILLERS, notaire à ARRAS, en date du 23 décembre 1970 dont une expédition a été publiée au Bureau des hypothèques d'ARRAS le 6 janvier 1971, volume 3207 n°32 appartient au propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°1214.

B – RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

D'autre part, Mademoiselle Marie Geneviève SEVRETTE et Madame SEVRETTE-HEROGUEL s'engagent à faire réaliser à leurs frais le raccordement de leur water-closet au réseau d'assainissement communal, situé Impasse Sainte Croix, dans un délai de trois mois des présentes, étant entendu que les canalisations à réaliser passeront sous le terrain leur appartenant.

AMENAGEMENT DE SERVITUDE

Il est ici rappelé qu'il a été constitué aux termes d'un acte reçu par Maître Charles DEVILLERS, notaire à ARRAS, le 26 février 1969 dont une expédition a été publiée au Bureau des hypothèques d'ARRAS le 14 juin 1969, volume 2994 n°24, une servitude de passage bénéficiant à l'immeuble maintenant cadastré section AB n°433, autrefois cadastré section D n°54p, appartenant aux consorts SEVRETTE, acquéreurs aux présentes, en vertu dudit acte du 26 février 1969, grevant la partie de terrain reprise sous teinte jaune au plan des servitudes ci-joint, entre les points C, D, E, G et H de ce plan représentant une partie de la parcelle désormais cadastrée section AB n°1214.

Cette servitude avait été conférée de la manière suivante ainsi que cela résulte de la clause insérée audit acte ci-après littéralement retranscrite : « Pour permettre à Mademoiselle Marie Geneviève SEVRETTE d'accéder à l'atelier sur soixante mètres carrés, cadastré section D n°54p, figurant sous teinte bleue au plan demeuré ci-annexé, à elle attribué ci-dessus, cette dernière aura à titre de condition essentielle des présentes et à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passage dans l'atelier et sur le terrain de ce dernier de quatre-vingt mètres carrés, cadastrés section D n°54p, figurant sous teinte bistre au plan ci-annexé, ci-dessus attribué à Monsieur Julien SEVRETTE, afin de pouvoir circuler librement de la rue des Portefaix à l'atelier attribué à Mademoiselle SEVRETTE.

Le droit de passage ainsi déterminé pourra être exercé en tout temps et à toute heure de jour comme de nuit, par Mademoiselle Marie Geneviève SEVRETTE, ses descendants, membres de sa famille, leurs domestiques et employés ainsi que les siens avec tous instruments, machines, voitures automobiles ou autres engins, si l'ouverture de l'atelier grevé de la servitude le permet.

De plus, le VENDEUR précise que l'atelier ci-dessus visé, grevé de la servitude, doit être démoli prochainement. Par suite cette servitude réelle et perpétuelle continuera de s'appliquer sur le terrain constituant l'assise de cette construction et Mademoiselle Marie Geneviève SEVRETTE, ses descendants, membres de sa famille tous ayants droit leurs domestiques et employés ainsi que les siens avec tous instruments, machines, voitures automobiles ou autres engins qui pourront passer sur ce terrain.

Madame SEVRETTE et Mademoiselle SEVRETTE précisent au surplus que l'atelier situé sur leur terrain est actuellement à usage de garage. »

Il est de plus précisé que l'accès au parking situé à l'arrière du bâtiment se fait obligatoirement en passant sur la parcelle cadastrée section AB numéro 1072, **reprise sous teinte rose au plan ci-joint**, et qui appartient à la Ville d'Arras.

Aucune servitude de passage n'a été constituée sur cette parcelle bien qu'elle soit empruntée par les utilisateurs du parking depuis au moins l'année 1992.

Aux termes d'un courrier en date du 28 février 2018, la Ville d'ARRAS a indiqué qu'elle n'envisageait pas d'officialiser cette servitude car une recomposition globale de cet îlot urbain interviendra à moyen terme et restructurera les espaces.

La Ville d'Arras précise toutefois n'avoir aucunement l'intention d'empêcher l'accès existant depuis la création du laboratoire en 1992.

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.

Impôts et taxes

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**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.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des

amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

Contrats de distribution et de fourniture

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, et s'il y a lieu, 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.

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.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

Contrat d'affichage

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

Dispositions relatives àUX TRAVAUX ET A la construction

Classement de certaines parties de l'immeuble : monument historique

Certaines parties de l'immeuble sont actuellement classées monument historique sur la liste départementale des monuments historiques aux termes de deux arrêtés de classement.

- concernant l'immeuble situé sur la parcelle AB n° 435 : les façades et toiture sur rue sont classées,

- concernant l'immeuble situé sur la parcelle AB n° 1216 (ancienne AB n° 434) : les façade et toitures ainsi que les 2 pièces avec décor situées au rez-de-chaussée ont fait l'objet du classement.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance que toute réparation, restauration, agrandissement, démolition, construction devront être soumises à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir jamais effectué de travaux sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux.

Les parties sont informées qu'aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé sans l'accord préalable de l'autorité administrative.

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

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

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Permis de construire

1/ Un permis de construire a été délivré au **VENDEUR** le 1er février 2018 par la Ville d'Arras sous le numéro PC 062 041 017 00057 pour l'aménagement de 6 appartements dans un ancien établissement recevant du public.

Ce permis est définitif et n'est plus en cours de validité.

2/ Un permis de construire a été délivré au **VENDEUR** le 11 janvier 2024 par la Ville d'Arras sous le numéro PC 062 041 23 00038 pour la restauration de 3 bâtiments de bureaux en 10 logements.

Ce permis régulièrement affiché est aujourd'hui définitif.

Toutefois, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance ou de son chef, aucuns travaux n'ont été effectués sur les parties privatives. L'**ACQUEREUR** déclare en faire son affaire personnelle.

Règlementations spécifiques à la copropriété

Garantie de superficie

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

Les parties ont été informées par le notaire, 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'**ACQUEREUR** 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.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est dem² pour le lot numéro,

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet FRANCK TILLIER, géomètre expert et **annexée**.

Les parties ont été informées 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 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'**ACQUEREUR** 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.

Première vente après mise en copropriété

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

Un syndic provisoire sera désigné par le **VENDEUR**.

Répartition des charges et travaux

Le **VENDEUR** supportera :

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

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

Diagnostics

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît, est **annexé** et comprend les pièces suivantes :

Pour les parties privatives

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic amiante

Pour les parties communes

- Diagnostic amiante

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.

Dans la mesure où le **BIEN** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par

arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra rapporter à ses frais à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Mérules

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

Le **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.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

Assainissement

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.

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

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

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

Malgré l'obligation qui lui est faite, 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.

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

Etat des risques

Un état des risques est **joint**.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour. Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est **joint** aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Protection de l'environnement

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.»

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - 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 dont il s'agit 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.

Historique

Le **VENDEUR** précise que dans le **BIEN** était exploitée une activité de laboratoire d'analyses médicales et qu'à sa connaissance, précédemment, il était à usage d'habitation.

Zone de cavités souterraines

Le plan de prévention des risques relatifs aux mouvements de terrains liés aux cavités souterraines a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 24 août 2023 pour les communes d'Achicourt, Arras et Beaurains.

La carte informative des phénomènes, annexée à l'arrêté préfectoral susvisé, demeure **annexée** aux présentes.

Le plan de zonage réglementaire, annexé à l'arrêté préfectoral susvisé, demeure **annexé** aux présentes.

Il résulte de ce plan que le **BIEN** est situé en zone **B1**

Les dispositions applicables à cette zone figurent dans le règlement du plan de prévention des risques mouvements de terrain liés aux cavités souterraines, lequel demeure **annexé**.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de ces documents dès avant ce jour.

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.

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 23 DECEMBRE 2026** par le ministère de Maître Karine DUVERNIER-DONDEYNE notaire à Arras avec la participation de

L'**ACQUEREUR** devra verser entre les mains du notaire rédacteur des présentes le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devra avoir lieu sous la forme d'un virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les

points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent, afin de faire constater la vente par décision de justice, et ce dans le délai d'un mois de la contestation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-parution...).

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit extrajudiciaire. Il sera dû par l'**ACQUEREUR**, dans cette hypothèse, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité.

Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer – 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**.

FISCALITE

Régime fiscal de la vente

Seul le **VENDEUR** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la TVA au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** avait lui-même acquis le **BIEN** en qualité de marchand de biens.

Le **VENDEUR** avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il avait déclaré à l'acte qu'il s'engageait à revendre le **BIEN au plus tard le 27 septembre 2024**.

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour, et que le délai de reprise de l'administration fiscale n'est pas expiré.

La revente n'étant pas intervenue dans le délai imparti, les droits de mutation dont la perception a été différée lors de l'acquisition initiale et l'intérêt de retard sont dus, étant précisé qu'ils auraient dû être versés par le **VENDEUR** dans le mois suivant l'expiration de ce délai.

Les conséquences du non-respect de l'engagement de revendre restent exclusivement à la charge du **VENDEUR** défaillant. Il n'y a pas de solidarité entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ni avec le notaire.

Plus-value

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de DUNKERQUE .
- Que son numéro SIREN est le 839626587 .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FRAIS

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

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir l'acte de vente, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le **BIEN** empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR jusqu'à L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Sinistre pendant la durée de validité du compromis

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité

des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

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

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

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

En cas de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** 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.

Condition de survie De l'acquéreur

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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

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.

Affirmation de sincérité

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.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de

rétractation.

Envoi électronique

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES électroniques

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont indiquées au début de l'acte.

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

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

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.

En un seul exemplaire,

Sur pages

VENDEUR A... Le	
ACQUEREUR A Le ...	