

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE  
VILLEFRANCHE-SUR-MER (ALPES MARITIMES),  
600 chemin de Mont Leuze**

**TITRE I - CONDITIONS GENERALES**

Entre les soussignés :

**1) VENDEUR**

La Société dénommée **MONT LEUZE INVESTISSEMENT**, société par actions simplifiée (à associé unique) au capital de 1.000,00 euros dont le siège est à PARIS (75008), 1 rue de Stockholm identifiée au SIREN sous le numéro 898 032 610 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite Société représentée aux présentes par : Monsieur Nicolas MOULIN, domicilié professionnellement à 1 rue de Stockholm, Paris 8.

Monsieur Nicolas MOULIN, ayant agi en qualité de Président de la société dénommée **NGLM**, Société par actions simplifiée au capital de 460.000,00 euros dont le siège est à PARIS (75017), 44 avenue des Ternes identifiée au SIREN sous le numéro 817 468 218 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes du procès-verbal des délibérations de l'associé unique en date du 26 juin 2018.

Ladite société **NGLM** agissant elle-même en qualité de Président de la société dénommée **MONT LEUZE INVESTISSEMENT**, société par actions simplifiée (à associé unique) au capital de 1.000,00 euros dont le siège est à PARIS (75008), 1 rue de Stockholm identifiée au SIREN sous le numéro 898 032 610 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes du procès-verbal des décisions de l'associé unique en date du 8 juin 2022 et de l'article 16 des statuts de ladite société et spécialement habilitée à l'effet des présentes,

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"  
D'UNE PART**

**2) ACQUEREUR**

La ou les personnes physiques ou morales ci-après désignée(s) dans le **TITRE II**.

Agissant conjointement et solidairement entre elles en cas de pluralité, même si cette solidarité n'est pas rappelée à chaque fois.

**Désigné ci-après "L'ACQUEREUR"  
D'AUTRE PART**

**FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### **ETAT - CAPACITE**

1°) Le représentant ès-qualité du Vendeur déclare et garantit que :

- Le Vendeur est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux Présentes sont exactes et à jour ;
- Le Vendeur n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures de redressement ou de liquidation judiciaire au sens des articles L. 620-1 et suivants du Code de commerce ;
- Le Vendeur a conclu un accord transactionnel avec ses principaux créanciers, que le Tribunal de commerce de Paris a homologué en application de l'article L. 642-24 du Code de commerce par jugement en date du 27 mai 2024 (RG 2024028879) ;
- Les Présentes ne sont pas concernées par les dispositions de l'accord transactionnel soumis à l'homologation du Tribunal de commerce ;
- Le Vendeur n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- Le Vendeur et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter les obligations nées des Présentes incombant au Vendeur ;
- La signature et l'exécution des Présentes par le Vendeur ne contreviennent à aucun contrat ou engagement quelconque auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes ;
- les présentes ne rentrent pas dans le cadre des conventions réglementées tel qu'il est défini par les articles L.225-38 et suivants et L.225-86 et suivants du Code du commerce.

2°) L'ACQUEREUR déclare :

- que son état civil, sa nationalité et sa résidence sont bien ceux indiqués au **TITRE II**.
  - qu'il n'est pas et n'a jamais été en état d'interdiction, ni placé sous sauvegarde de justice, en curatelle ou en tutelle, ni pourvu d'un conseil judiciaire, ni encore en état de faillite, de liquidation ou redressement judiciaire ou de cessation de paiement ou procédure similaire par ses effets.
  - qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation de ses biens.
  - ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.
- Enfin, l'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

### **INFORMATION PREALABLE**

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte sous signatures privées ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse de vente par acte authentique pourra avoir lieu au profit de l'ACQUEREUR ou de toute autre personne physique ou morale dont il serait associé majoritaire ou mandataire social, qu'il se réserve de désigner, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L-311-1 et suivants du Code de la consommation.

L'ACQUEREUR sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le VENDEUR aux termes des présentes conventions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'acquéreur que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au VENDEUR.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le VENDEUR consent expressément à cette faculté de substitution.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation de l'ACQUEREUR originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, l'ACQUEREUR reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si l'ACQUEREUR substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un bénéficiaire ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

En outre, le substitué ne pourra en aucun cas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être définie aux présentes qui est personnelle à l'acquéreur et ne peut bénéficier qu'à ce dernier.

Le VENDEUR devra être averti de cette substitution.

L'ACQUEREUR d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au VENDEUR en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **ACQUEREUR** s'applique à l'ACQUEREUR d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par l'ACQUEREUR des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **VENDEUR** et **l'ACQUEREUR** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **VENDEUR**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

### **OBJET DU CONTRAT**

Le **VENDEUR** s'engage irrévocablement à vendre, sous les charges et conditions stipulées aux présentes, la pleine propriété des **BIENS** désignés ci-après à l'**ACQUEREUR**, qui s'engage irrévocablement à acquérir lesdits **BIENS**.

La présente promesse synallagmatique de vente est toutefois conclue sous réserve de la réalisation des conditions suspensives convenues ci-après ; étant expressément convenu que la réalisation de ces conditions suspensives ne produira aucun effet rétroactif, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

Conformément aux dispositions des articles 1193 et 1589 du Code civil, la Promesse lie le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de manière irrévocable, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées.

Néanmoins, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** conviennent que, par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code Civil et nonobstant la réalisation des dites conditions suspensives, le transfert de propriété des **BIENS** sera reporté au jour de la signature de l'Acte de Vente et de la constatation du paiement du Prix alors exigible.

#### **DESIGNATION DES BIENS**

A **VILLEFRANCHE-SUR-MER (06230), 600 Chemin communal de Mont Leuze**, à distraire des parcelles figurant actuellement au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	117	600 CHE DU MONT LEUZE	08 ha 82 a 04 ca
AB	119	600 CHE DU MONT LEUZE	00 ha 81 a 71 ca

Total surface : 09 ha 63 a 75 ca

#### **Plan cadastral**

Un plan cadastral sur lequel les parcelles ci-dessus sont figurées est annexé aux présentes.

#### **Désignation des BIENS :**

Les biens vendus aux présentes sont plus amplement désignés au Titre II des présentes.

#### **Organisation juridique – Association syndicale libre**

Eu égard à l'existence d'équipements et d'espaces présentant un intérêt collectif à l'ensemble ou à plusieurs des propriétaires de biens immobiliers au sein de la résidence AZZURRA, il sera constitué une association de propriétaires, sous la forme d'une association syndicale libre, ayant pour objet la gestion, l'entretien et l'exploitation de ces équipements et espaces d'intérêt collectif, que ladite association ait ou non la propriété du ou des volumes immobiliers au sein desquels s'inscriront lesdits locaux, équipements ou espaces.

Cette association regroupera l'ensemble des propriétaires des différentes parcelles qui seront issues des parcelles actuellement cadastrées section AB numéros 117 et 119.

En cas de réalisation de la vente susceptible de résulter de la présente promesse de vente, l'acquéreur sera membre de ladite association et en supportera les charges.

#### **Usage**

L'ACQUEREUR déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

#### **Quotité des droits concernés**

L'immeuble vendu appartient au VENDEUR seul en pleine propriété.

#### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le VENDEUR s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

### **EFFET RELATIF**

ACQUISITION suivant acte à recevoir par tout notaire de l'office notarial 137 NOTAIRES sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137, Rue de l'Université dont une copie sera publiée au service de la publicité foncière de NICE 1<sup>ER</sup> préalablement à la vente devant venir en exécution des présentes.

### **CARACTERISTIQUES**

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

Il en résulte notamment que :

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

Le **VENDEUR** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit personnel ou réel, ni charge sur le **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable de l'**ACQUEREUR**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale de l'**ACQUEREUR** si elle existe.
- L'**ACQUEREUR** s'engage à acquérir, le Bien ci-après désigné, aux charges et conditions définies aux Présentes, le tout sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après convenues.

### **REALISATION**

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

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu au rang des minutes de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137, Rue de l'université, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

**La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 31 décembre 2024.**

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

### **EXECUTION**

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement ,

- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu au rang des minutes de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137, Rue de l'université.

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

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

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

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

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

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

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

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

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

En outre, en cas de défaut de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** percevra le montant de la pénalité éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **VENDEUR**, l'**ACQUEREUR** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

### **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal indiqué au **Titre II**.

Les frais d'acquisition en sus sont également indiqués sous le **Titre II**

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

### **MOYEN DE PAIEMENT**

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

### **FISCALITE**

#### **1°) REGIME FISCAL DE LA VENTE :**

Le **VENDEUR** déclare :

- être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI),
- que l'immeuble vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans,

- ne pas opter pour un assujettissement de la présente opération à la TVA.

En conséquence la mutation à intervenir en exécution des Présentes sera hors champ d'application de la TVA.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI).

La vente, si elle se réalise, sera donc soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu à l'article 1594D du Code Général des Impôts dont l'assiette est constituée par le prix de vente des biens immobiliers objet des présentes et les éventuelles charges augmentatives telle que la quote-part des frais d'établissement des statuts de l'ASL.

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare avoir demandé dans son acte d'acquisition 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 a déclaré à l'acte qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** au plus tard le 13 août 2026.

Par suite, la vente devant venir en exécution des Présentes interviendra dans le délai imparti.

## **2°) PLUS-VALUES :**

La mutation n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

## **CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

### Garantie d'éviction

L'**ACQUEREUR** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure impactant le droit de propriété du **VENDEUR** sur lesdits **BIENS**,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à la vente,
- que les **BIENS** n'auront pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière de la propriété d'autrui que par une modification de leur destination,
- que la vente ne sera pas précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

### Propriété - jouissance

Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession du bien, le bien étant libre de tout occupation.

### Etat de l'immeuble - Garantie des vices cachés

L'Acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance et bénéficiera de la garantie des vices cachés.

Nuisances

Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

Servitudes

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, de tous règlements le régissant.

Impôts et autres charges

L'ACQUEREUR paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ; L'ACQUEREUR devra rembourser directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière pour la période courue de la date de l'acte authentique de vente au 31 décembre suivant.

Contrats d'abonnement - Assurances

L'ACQUEREUR fera son affaire de la conclusion à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation des BIENS à compter de l'entrée en jouissance. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter du jour de la signature de l'Acte authentique de vente, de la souscription de toute police d'assurance destinée à garantir les BIENS.

En conséquence, l'ACQUEREUR ne continuera pas les polices d'assurance garantissant les BIENS souscrites par le VENDEUR et confère à cet effet mandat à ce dernier, qui accepte, de résilier lesdits contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Frais

L'ACQUEREUR acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET SANTE PUBLIQUE**

**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	Elément 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
Termites	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	Etat 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
Electricité	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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- 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.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le Dossier de Diagnostic Technique a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

Le **VENDEUR** remettra à l'**ACQUEREUR** avec le dossier de diagnostics techniques, savoir :

- une attestation de compétence du diagnostiqueur,
- une attestation d'indépendance du diagnostiqueur,
- une attestation d'assurance au nom du diagnostiqueur.

**TABLEAU RECAPITULATIF DU DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES PROPRE AUX BIENS**

Il a été dressé ci-après le tableau du contenu du dossier de diagnostics techniques propre aux Biens objet des présentes, qui regroupe les différents constats, états et diagnostics obligatoires dans le cadre des présentes en considération du type d'immeuble en cause, de sa destination ou sa nature, de sa situation et de sa date de construction.

Objet	BIEN concerné dans le cadre des présentes	Résultat
<b>Plomb</b> Habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er Janvier 1949	Non concerné	-
<b>Amiante</b> Biens dont le permis de construire est antérieur au 1er Juillet 1997	Concerné	A fournir avant la vente
<b>Termites</b> Biens situés dans une zone délimitée par le préfet	Concerné	A fournir avant la vente
<b>Gaz</b> Habitation équipée d'une installation de plus de 15 ans	Non concerné	-
<b>Etat des risques et pollutions</b>	Concerné	A fournir avant la vente
<b>Performance énergétique</b> Biens équipés d'une installation de chauffage	Concerné	A fournir avant la vente
<b>Electricité</b> Habitation équipée d'une installation de plus de 15 ans	Concerné	A fournir avant la vente
<b>Assainissement</b>	Concerné	A fournir avant la vente
<b>Mérule</b> Biens situés dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Non Concerné	-

Les parties déclarent être informées qu'à défaut de production de ces diagnostics et états imposés par la loi, le VENDEUR ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés. Cela ne concerne pas le diagnostic de performance énergétique qui n'est qu'informatif pour l'Acquéreur.

Concernant l'état des risques et pollutions, toujours dans le but de s'acquitter de l'obligation d'information qui lui incombe, le VENDEUR déclare que les BIENS n'ont fait l'objet, à sa connaissance, d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance allouée au titre de la garantie des risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 125-2 du Code des Assurances).

#### Déclaration de sinistre

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

#### Assainissement - Eaux usées

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont pas raccordés à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Les Biens sont situés dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune ou la communauté de communes assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'Acquéreur est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Compte tenu de la destination à usage d'habitation des Biens, le Vendeur est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Est demeuré ci-annexé après mention le contrôle technique de la station d'épuration établi le 25 juin 2020 par le service public d'assainissement non collectif Métropole NICE COTE D'AZUR.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance des conclusions dudit rapport et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

Est également demeuré ci-annexé après mention un rapport d'intervention établi par la société AMI, en date du 15 octobre 2020 sur l'installation d'épuration.

L'Acquéreur déclare avoir pris connaissance des conclusions dudit rapport et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur, lequel déclare que la situation n'a pas évolué depuis son acquisition.

L'Acquéreur déclare être informé qu'il doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans le délai d'un an à compter de la date de l'acte de vente.

Il est informé que, aux termes de l'article 1331-8 du Code de la santé publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à ces obligations, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal.

De sorte que l'Acquéreur acquiert les Biens en l'état.

Au surplus, le Vendeur s'engage à remettre à l'Acquéreur préalablement à la signature de l'Acte de Vente en cas de réalisation, la copie d'un contrôle de la station d'épuration mis à jour réalisé par le service public d'assainissement non collectif Métropole NICE COTE D'AZUR.

#### Nouveaux diagnostics, états ou constats

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

#### Logement décent

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, 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, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

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 œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;*

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

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

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

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

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

*« 7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R.111-1-1 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. »

Immeuble situé à proximité d'une installation classée

L'immeuble n'est pas situé à proximité d'une installation classée.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions ci-dessous rappelées, savoir :

**- article L514-20 du Code de l'Environnement ci-après littéralement transcrit :**

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

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

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

**- article L 125-7 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, ci-après relatées :

*«Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente  
Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»*

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Le décret n° 2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L.125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Les obligations découlant pour le Vendeur des dispositions des I, II et IV de l'article L.125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L.125-5 et au II de l'article L.125-6 du Code de l'environnement.

Il résulte de la consultation du site GEORISQUES relativement aux Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) et du Site de la Préfecture des Alpes-Maritimes qu'il n'existe aucun Secteur d'Information sur les Sols à l'adresse des Biens.

#### **Compte-rendu d'interrogation des bases de données CASIAS, information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées, ICPE et GEORISQUES**

Sont demeurés ci-annexés les comptes-rendus d'interrogation des bases de données « CASIAS » et « information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées » ainsi que la Base répertoriant les installations classées (ICPE), concernant la Commune de VILLEFRANCE-SUR-MER (06230).

Est également demeuré annexé aux présentes le compte rendu d'interrogation de la base de données en ligne GEORISQUES pour les Biens.

#### **Conventions des parties relatives au présent article sur l'état environnemental des Biens**

Le Vendeur déclare qu'il n'a été exploité par aucun ancien propriétaire dans les Biens d'installations classées pour la protection de l'environnement.

A ce sujet, la Préfecture des Alpes-Maritimes a été interrogée suivant courrier en date du 8 novembre 2022, réceptionné en Préfecture le 9 novembre 2022, auquel la Préfecture y a apporté la réponse ci-après littéralement rapportée, suivant un courrier en date du 18 novembre 2022 :

*« Je vous informe que les recherches effectuées sont restées négatives, néanmoins pour votre bonne information et/ou recoupements éventuels, je vous informe qu'un arrêté préfectoral n°7821 du 6 novembre 1970 a été délivré à la société « Café Café » pour une installation de torréfaction de café implantée en bordure de la RN7 au lieu-dit de Mont Leuze à VILLEFRANCHE-SUR-MER »*

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont pas situés en bordure de l'ancienne route nationale 7.

La Mairie de Villefranche-sur-Mer a également été interrogée suivant courrier en date du 8 novembre 2022, réceptionné en Mairie le 9 novembre 2022, auquel la Mairie y a apporté la réponse ci-après littéralement rapportée, suivant un courrier en date du 28 novembre 2022 :

*« En réponse à votre courrier réceptionné le 9 novembre 2022, j'ai le regret de vous informer que nous ne sommes pas en mesure de vous indiquer si l'immeuble cadastré section AB numéros 117 et 119, sis 600 Chemin du Mont Leuze à Villefranche-sur-Mer (06230) fait ou a fait l'objet d'une demande d'autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).*

*En effet, les dossiers de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ICPE sont instruits par les services de l'Etat (DDTM et/ ou DREAL).*

*Pour toute information, il vous est donc conseillé de vous rapprocher de la Préfecture des Alpes-Maritimes, à l'adresse suivante :*

*Préfecture des Alpes-Maritimes  
Centre administratif  
147, Boulevard du Mercantour  
06286 NICE Cedex 3. »*

Par suite, de ce qui vient d'être énoncé ci-dessus et de convention expresse entre les Parties, l'Acquéreur déclare :

- qu'il a connaissance que les Biens sont vendus en l'état, sans aucune garantie et renonce à la garantie des vices cachés des articles 1641 et suivants du Code civil, sans recours contre le Vendeur, notamment au regard de la composition géophysique, géologique et physicochimique du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'Ensemble Immobilier,

- qu'il renonce en conséquence à se prévaloir des dispositions visées dans le troisième alinéa de l'article L.514-20 du Code de l'environnement et des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander la résolution de la vente, ou la restitution d'une partie du prix, ou encore la remise en état du site aux frais du Vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix ;

- reconnaît qu'il ne pourra exercer aucune instance contre le Vendeur pour quelque cause que ce soit à cet égard et notamment trouvant sa cause dans les exploitations passées des Biens, tant sur le fondement des dispositions du Code de l'environnement que sur celui du droit commun par d'éventuelles atteintes à l'environnement,

- renonce, expressément et irrévocablement, à tout recours contre le Vendeur sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines de l'Ensemble Immobilier.

#### **Etude environnementale**

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas fait réaliser d'étude environnementale portant sur les Biens.

L'Acquéreur fait l'acquisition des Biens en l'état sans garantie particulière de la part du Vendeur au titre de la situation environnementale notamment.

#### **Obligation générale d'élimination des déchets**

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

*"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."*

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

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

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

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

L'Acquéreur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

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

#### Réglementation relative aux détecteurs de fumée

Les parties sont informées que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

##### Article L.129-8

*« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.*

*Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. »*

##### Article R.129-12

*« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.*

*Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.*

*Le détecteur de fumée doit :*

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

*Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »*

##### Article R.129-13

« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Cependant, ces deux responsabilités incombent :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

**Les biens et droits immobiliers objet des présentes ne sont pas encore équipés d'un détecteur de fumée. L'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle.**

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

#### **1°) Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer - Droit de préemption :**

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le **VENDEUR** délié de toute obligation à l'égard de l'**ACQUEREUR**.

La clause pénale remise devra être restituée à l'**ACQUEREUR** dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de l'exercice du droit au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **VENDEUR** qui mandate à cet effet l'Office Notarial 137 NOTAIRES, sis à PARIS (75007) 137 rue de l'Université de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

#### **2°) Condition suspensive à laquelle seul le VENDEUR pourra renoncer : pré commercialisation**

La promesse est acceptée sous la condition suspensive de pré commercialisation suivante dont seul l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble dans le délai des Présentes.

Pour la réalisation de cette condition, il est convenu entre les parties que la pré-commercialisation résultera de la signature par le Vendeur de promesse de vente purgées du délai de rétractation et pour lesquelles une offre de prêt aura été formulée et acceptée, pour un prix global correspondant à au moins 40 % du chiffre d'affaires prévisionnel du programme de revente, soit pour un montant d'au moins **6.076.000,00 EUR**.

#### **3°) Conditions suspensives auxquelles seul l'ACQUEREUR pourra renoncer**

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

**Commenté [DC1]:** Ajouter une condition suspensive de pré co de 40% au bénéfice du vendeur svp. Celui-ci pourra donc y renoncer deadline CS : 26.09.24

A défaut par l'**ACQUEREUR** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

#### **A- Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

#### **B- Situation hypothécaire**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **VENDEUR** produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

#### **C- Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s) :**

Qu'il soit obtenu par l'**ACQUEREUR** une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues de se référer aux caractéristiques précisées au **TITRE II**.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard dans un **délai de DEUX (2) MOIS hors mois d'août** à compter des présentes et de l'agrément définitif de l'emprunteur par une compagnie d'assurance aux conditions exigées par la banque.

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **VENDEUR** par l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare à ce sujet 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 de l'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."*

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, l'**ACQUEREUR** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts dans les **quinze jours** des présentes et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, **au plus tard à la date ci-dessus**, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **VENDEUR** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté mais l'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer la clause pénale qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, la clause pénale restera acquise au **VENDEUR**.

Jusqu'à l'expiration du délai sus-visé, 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 prêts 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 dudit Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **VENDEUR**.

#### **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.

#### **STIPULATION DE PENALITE - CLAUSE PENALE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme correspondant à **DIX (10 %) du prix de la présente 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 - SEQUESTRE**

A titre de dépôt de garantie, l'**ACQUEREUR** déposera la somme précisée dans les conditions visées au **TITRE II** au moyen d'un **virement bancaire, au plus tard dans un délai de 10 jours à compter de la signature des présentes**, en la comptabilité de l'office notarial 137 NOTAIRES sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue de l'Université sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné et dont les références bancaires sont l'IBAN est le suivant :

Code Banque : 40031  
Code guichet : 00001  
N° de compte : 0000119462Z  
Clé RIB : 08  
IBAN : FR7340031000010000119462Z08  
BIC : CDCGFRPPXXX

Qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil. Le simple encaissement des sommes par le séquestre et l'inscription des écritures dans ses livres vaudra acceptation de la mission qui lui est ci-dessous confiée.

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 exigible comptant 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 au de 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 et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

#### **PROVISION SUR FRAIS**

En plus du dépôt de garantie, et à titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** versera au compte de l'Office Notarial 137 NOTAIRES sis à PARIS (75007) 137 rue de l'Université, la somme de SEPT CENT EUROS (700,00 EUR).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance d'une des Parties, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation par l'**ACQUEREUR** s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

#### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE LA PROMESSE DE VENTE**

Si pendant la durée de validité des présentes, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de la présente promesse de vente. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu aux présentes, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du **VENDEUR** à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **MANDAT**

Les parties confèrent aux notaires, Clercs ou collaborateurs de l'office notarial sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137 rue de l'Université, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

#### **OBLIGATIONS DU VENDEUR**

Au cas de dissolution volontaire dudit VENDEUR, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

Le VENDEUR s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

#### **DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES**

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.
- Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.
- Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.
- Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.
- Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

#### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique, 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.

Pour ce qui concerne le dépôt de garantie, il ne sera pas dû et celui versé devra être restitué, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

#### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes 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.

#### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **I - Acquéreur**

##### **SI ACQUISITION PAR PERSONNE(S) PHYSIQUE(S)**

#### **ACQUEREUR**

#### **CONJOINT**

Nom

Nom ou nom de naissance *mention obligatoire*

.....  
.....

.....  
.....

Prénoms

Prénoms

(dans l'ordre de l'état civil)

(dans l'ordre de l'état civil)

Adresse  
.....  
.....  
.....  
.....

Adresse  
.....  
.....  
.....  
.....

Date de naissance mention obligatoire

.....

.....

Date de naissance mention obligatoire

.....

.....

Lieu de naissance mention obligatoire

.....

.....

Lieu de naissance mention obligatoire

.....

.....

Profession mention obligatoire

.....

.....

Profession mention obligatoire

.....

.....

Téléphone mention obligatoire

.....

.....

Téléphone mention obligatoire

.....

.....

Adresse mail

.....

Adresse mail

.....

**Situation matrimoniale**

- Marié
- Veuf
- Divorcé
- Célibataire
- PACS

**Situation matrimoniale**

- Marié
- Veuf
- Divorcé
- Célibataire
- PACS

**Si mariage**

Date de mariage mention obligatoire :

.....

Lieu de mariage mention obligatoire :

.....

Régime matrimonial mention obligatoire :

.....

DATE du contrat de mariage (si contrat de mariage) mention obligatoire + joindre une copie du contrat : .....

Nom et adresse du notaire rédacteur du contrat de mariage :

.....

.....

.....

**Si PACS**

Date mention obligatoire :

.....

Lieu mention obligatoire :

.....

**Acquisition effectuée par: mention obligatoire**

- Monsieur seul
- Madame seule
- Monsieur et Madame

Dans ce dernier cas proportion souhait es de chacun :

Monsieur %

Madame %

**SI ACQUISITION PAR UNE SOCIETE**

**Société à créer :**  OUI  NON

Forme juridique : .....

Dénomination de la société : .....

Siège social : .....

Capital : .....

Associés et répartition du capital : .....

.....

.....

**REMARQUE** : Si société en cours de formation :  
*Signature des présentes par tous les associés en leurs qualités de seuls associés de la société*

**II - Faculté de rétractation**

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, le 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 adressée au notaire du **VENDEUR** auprès duquel le **VENDEUR** élit spécialement domicile à cet effet.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire l'office notarial 137 NOTAIRES sis à PARIS (VIIème arrondissement) 137, Rue de l'Université 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 sera considérée comme définitive.
- 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 d'acquéreurs, 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 :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

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

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

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

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

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

PRECISIONS	
Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

### **REMISE DE PIÈCES**

Le statut juridique de la copropriété ne s'applique pas aux Biens, le **VENDEUR** étant propriétaire de l'intégralité de l'Ensemble Immobilier.

Par suite, l'obligation de remise de pièces en vertu des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation est sans objet.

### **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, **au Titre II**, 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 et l'office notarial 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 **AR24**. Ce prestataire 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 ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, l'adresse électronique de l'ACQUEREUR est indiqué dans ci-après :

- **Pour Monsieur / Madame** :
- **Pour Monsieur / Madame** :

Chaque acquéreur reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même 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, chaque acquéreur garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par lui à le représenter et agir en son nom. L'acquéreur s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un acquéreur au travers de son compte e-mail sera réputée par cet acquéreur et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications susmentionnées.

### **III - Désignation des biens**

Dans l'ensemble immobilier désigné au Titre I :

- **Désignation des BIENS** :

**Villa numéro** \_\_\_\_\_.

Une propriété d'une superficie de [...] m<sup>2</sup> (non-clôturée), comprenant une villa d'habitation, se développant sur deux niveaux.

Ainsi que des places de stationnement :

**IV - Prix de vente et frais d'acquisition**

La vente a lieu moyennant le prix principal de **EUROS** ( \_\_\_\_\_,00€) qui sera payable partie comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse et partie à terme ainsi qu'il sera dit ci-après.

Observation étant ici faite que ce prix ne tient pas compte :

- des frais d'acte notarié de vente y compris les frais de publicité foncière qui seront à la charge de l'**ACQUEREUR**,
- s'il y a lieu des frais liés au financement de l'**ACQUEREUR**,
- des charges de l'Association syndicale libre dont dépendent les **BIENS** à compter de la signature de l'Acte authentique de vente.
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redevances existant ou à créer et non notifiés à ce jour.
- de la quote-part des frais d'établissement des statuts de l'ASL qui sera calculée proportionnellement aux tantièmes qui seront attribués aux **BIENS**.

**V - Financement**

1°) Cas n° 1 : En cas de recours à un prêt

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 fond personnels pour :	
TOTAL EGAL au montant à financer :	

**Caractéristiques du prêt souscrit par l'ACQUEREUR :**

Organisme prêteur : tout établissement bancaire ou financier au choix de l'Acquéreur

Montant maximum de la somme empruntée : .....

Durée maximale de remboursement : .....

Durée minimale de remboursement : .....

Taux nominal d'intérêt maximal : ..... % l'an (hors assurance)

L'**ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêt dans un délai de quinze (15) jours des présentes et à en justifier aussitôt au **VENDEUR**.

Pour justifier de ses démarches, l'**ACQUEREUR** transmettra au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte la **copie de l'accord de prêt dès réception**.

2°) Cas n° 2 : Non recours à un prêt

**En l'absence de recours à un prêt, signature de chacun des ACQUEREUR précédée de la mention manuscrite suivante, à recopier par chacun des ACQUEREUR :**

*"Je soussigné, --- +++++, déclare ne pas recourir à un prêt pour le paiement du prix des présentes et reconnais être parfaitement informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrais en conséquence me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur immobilier résultant des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation."*

Signature(s)

Signature(s)

#### **VI - Dépôt de garantie**

L'ACQUEREUR s'engage à verser au plus tard dans les DIX (10) jours ouvrés des présentes, par virement sur le compte de l'Office Notarial 137 NOTAIRES, sis à PARIS (75007) 137 rue de l'Université, dont les coordonnées figurent ci-dessus, la somme **DOUZE MILLE CINQ-CENTS EUROS (12 500,00 €)**, qui viendra s'imputer ainsi qu'il est dit au Titre I des présentes.

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

#### Référence bancaire du Notaire de l'opération :

Code Banque : 40031  
Code guichet : 00001  
N° de compte : 0000119462Z  
Clé RIB : 08  
IBAN : FR7340031000010000119462Z08  
BIC : CDCGFRPPXXX

#### **VII- RECAPITULATIF DES DELAIS A RESPECTER**

<b>Dépôt de la demande de prêt</b>	Au plus tard dans les <b>15 jours des présentes</b>
<b>Justification du dépôt de la demande de prêt</b> (par l'envoi de l'attestation de dépôt directement au vendeur)	Au plus tard dans les <b>8 jours</b> du délai ci-dessus
<b>Obtention du prêt</b> (réception de l'offre)	Au plus tard dans les <b>+++++ jours des présentes</b>
<b>Justification de l'obtention du prêt</b> (par l'envoi de la copie de l'offre directement au vendeur)	Au plus tard dans les <b>8 jours</b> de la réception de l'offre de prêt
<b>Date prévisionnelle de signature de l'acte authentique réitérant les présentes</b>	Dans les quinze (15) jours de la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard le +++++

#### **VI- RECAPITULATIF DES ANNEXES**

- extrait de plan cadastral,
- contrôle de raccordement à l'assainissement,
- bases de données environnementales,
- état des risques et pollutions.

Etabli d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 137 NOTAIRES, notaire à PARIS (75007) 137 rue de l'Université.

Lequel Office Notarial sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'ACQUEREUR en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les présentes comprenant :

**Paraphes (initiales VENDEUR et ACQUEREUR)**

- 30 pages

**ET SIGNE PAR LES PARTIES, savoir :**

<b>POUR L'ACQUEREUR</b> A .....	<b>SIGNATURE(S)</b>
Le .....	

<b>POUR LE VENDEUR</b> A.....	<b>SIGNATURE</b>
Le .....	

**JOINDRE lors du renvoi du présent document signé :**

*Si Acquisition par personne physique :*

- Photocopie de la carte d'identité du ou des acquéreurs,
- Photocopie du Livret de famille,
- Photocopie du contrat de mariage.

*Si Acquisition par personne morale existante :*

- Copie des statuts si acquisition par une société existante.
- Copie du Kbis si acquisition par une société existante.