

**PROMESSE DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS
A RENOVER**

PREMIERE PARTIE

1) VENDEUR

La société dénommée SEVRES 6 CRISTALLERIE, société par action simplifiée, au capital de 1000,00 euros dont le siège social est à RUEIL MALMAISON (92500), 30 boulevard Belle Rive, immatriculée sous le numéro 990 910 135 et au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Monsieur Vincent PAVLOVSKY, domicilié à RUEIL MALMAISON, 30 boulevard Belle Rive en sa qualité de président, nommé en vertu des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"

D'UNE PART

2) ACQUEREUR

Ainsi que sa comparution figure en 2ème partie.

Désignés ci-après, "L'ACQUEREUR"

Et en cas de pluralité soumis solidairement et indivisément entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble « LES PARTIES »

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.

DECLARATIONS D'ETAT CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "**VENDEUR**" déclare :

- Que la société est une société française et a son siège social en France.
- Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.
- Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions et a 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 l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes.

- Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

L'**ACQUEREUR** déclare confirmer les énonciations figurant aux présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

- Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs.
- Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- 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.

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.

EXPOSE PREALABLE

Préalablement à la convention objet des présentes, il a été exposé et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OPERATION DE RENOVATION

L'**IMMEUBLE** dans lequel se trouvent notamment les **BIENS** fait l'objet d'une opération de rénovation dont les caractéristiques figurent ci-après.

Il est précisé que l'**IMMEUBLE** fait partie d'un **ENSEMBLE IMMOBILIER** de plus grande importance ci-après décrit.

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

ARTICLE 2 : DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE L'IMMEUBLE

Article 2-1 Désignation générale de l'Ensemble Immobilier « LE QUARTIER D'AFFAIRE SERVES-MANUFACTURE » duquel dépend l'Immeuble

Un ensemble immobilier situé SEVRES (92310) dénommé « LE QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES-MANUFACTURE », 11 et 13 Grande Rue – 2 à 6 Avenue de la Cristallerie et 7 Avenue de la Cristallerie.

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	396	11 Grande Rue	00ha 31a 85ca
AE	419	7 Avenue de la Cristallerie	00ha 52a 03ca
AE	169	Avenue de la Cristallerie	00ha 00a 29ca
AE	173	Avenue de la Cristallerie	00ha 01a 29ca
AE	177	Avenue de la Cristallerie	00ha 00a 50ca
Total			00ha 85a 96ca

Comprenant :

1°) Cinq bâtiments à usage de bureaux respectivement dénommés,

- Bâtiment A, à l'angle de la RN 118 et de la Grande Rue,
- Bâtiment B-C et D-E entre la RN 118 et une voie intérieure qui ne fait pas partie de l'Ensemble Immobilier (voie communale),
- Bâtiment F, perpendiculaire au Bâtiment D-E et surplombant pour partie la voie communale intérieure,
- Bâtiment G, parallèle au Bâtiment F, à l'Ouest des précédents.

2°) Un hôtel, dénommé Bâtiment H, au Nord des Bâtiments F et G,

3°) Un Bâtiment au Nord du Bâtiment F, entre celui-ci et la Grande Rue, abritant :

- Un Restaurant Inter Entreprises (ci-après le « R.I.E »),
- Un niveau de bureaux au-dessus du « R.I.E. »,
- Des locaux commerciaux en rez-de-chaussée, autour d'une place piétonne réalisée entre les Bâtiments E, F, H et G,
- Des locaux techniques tels qu'un local vidéo et des locaux transformateurs EDF à l'usage des différents Bâtiments susvisés,
- La place piétonne susvisée et des circulations piétonnes avec des escaliers.

Etant ici précisé que l'opération de rénovation porte uniquement sur le bâtiment F, ci-après désigné **l'IMMEUBLE**, de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'organisation juridique de L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ci-après désigné résulte (i) d'un cahier des charges et servitudes et (ii) des statuts de l'association syndicale dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE DU QUARTIER DES AFFAIRES » établis suivante sous seings privés en date du 14 décembre 1988, déposés avec reconnaissance d'écriture et de signature au rang des minutes de Maître AIRAULT, notaire à Paris, en date du 14 décembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Nanterre, le 26 janvier 1989, volume 1989P, n°579.

Il est ici rappelé que tout propriétaire d'un immeuble compris dans le périmètre de l'Ensemble Immobilier est soumis aux charges, conditions et règles imposées par ledit cahier des charges et des servitudes et aux statuts de ladite association syndicale.

Les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE DU QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES-MANUFACTURE et le cahier des charges et servitude, ont fait l'objet des modifications suivantes :

- Acte modificatif reçu par Maître AIRAULT, le 10 octobre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 10 novembre 1989 volume 1989P numéro 7482.
- Acte modificatif reçu par Maître AIRAULT, notaire à Paris, les 31 mai et 7 juin 1991, dont une copie authentique de cet acte a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 26 août 1991, volume 1991P, numéro 5253.

Etats descriptifs de division en volumes « ZONE NORD » et « ZONE SUD » et « AUTRE ZONE »

L'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier a fait l'objet de quatre états descriptifs de division préalable et cahiers des charges y afférents établis aux termes d'actes sous seings privés en date du 30 novembre 1998, afin de distinguer les volumes nécessaires à l'édification de l'Ensemble Immobilier des volumes devant être incorporés au Domaine public.

Les quatre états descriptifs de division préalable et cahier des charges y afférents ont été déposés au rang des minutes de Maître AIRAULT, notaire à PARIS, suivant acte en date du 30 novembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 26 janvier 1989, volume 1989P, numéro 375.

Etat descriptif de division en volumes du « QUARTIER DU BAS DE SEVRES - ZONE NORD »

L'Ensemble Immobilier pour la partie dite « Zone Nord » a fait l'objet d'une division en volumes aux termes d'un acte sous seings privés en date du 14 décembre 1988, déposés au rang des minutes de Maître AIRAULT, notaire à Paris, en date du 14 décembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Nanterre, le 26 janvier 1989, volume 1989P, numéro 579.

L'Etat descriptif de division du Quartier du Bas de Sèvres - Zone Nord a été suivi des actes modificatifs suivants :

-acte reçu par Maître AIRAULT, notaire à PARIS, en date du 10 octobre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Nanterre, le 10 novembre 1989, volume 1989P, numéro 7482 ;

-acte reçu par Maître AIRAULT, notaire à PARIS, en date du 10 octobre 1989, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Nanterre, le 30 mai 1990, volume 1990P, numéro 3746 ;

-acte reçu par Maître AIRAULT, notaire à PARIS, en date du 31 mai et 7 juin 1991, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Nanterre, le 26 août 1991, volume 1991P, numéro 5253.

Etat descriptif de division en volumes du « QUARTIER DU BAS DE SEVRES - ZONE SUD »

L'Ensemble Immobilier pour la partie dite « Zone Sud » a fait l'objet d'une division en volumes aux termes d'un acte sous seings privés en date du 14 décembre 1988, déposés au rang des minutes de Maître AIRAULT, notaire à Paris, en date du 14 décembre 1988, dont une copie authentique a été publiée au 4ème bureau des hypothèques de Nanterre, le 26 janvier 1989, volume 1989P, numéro 579.

2-2 – Désignation de l'Immeuble

2-2-1- Désignation des volumes

L'Immeuble est édifié dans les volumes décrits ci-après :

***QUARTIER DU BAS DE SEVRES « ZONE NORD » :**

Assiette cadastrale :

Parcelle section AE n°396, lieudit « 11 Grande Rue », pour 00ha 31a 85ca.

Le VOLUME NUMERO VINGT-TROIS (23) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme de 7 volumes partiels (de a à g) dont chacun est défini comme suit :

- Base (a) de 3176 m² environ (entre le tréfonds et la cote 9,00 NGF),
- Base (b) de 2235 m² environ (entre la cote 9,00 NGF et la cote 32,10 NGF),
- Base (c) de 22 m² environ (entre la cote 32,10 NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative) et la cote 34,90 environ NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative),
- Base (d) de 24 m² environ (entre la cote 32,10 NGF et la cote 34,90 NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative),
- Base (e) de 145 m² environ (entre la cote 34,90 NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative) et la cote 37 environ NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative),
- Base (f) de 478 m² environ (entre la cote 37,85 environ NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative) et l'espace aérien),
- Base (g) de 14 m² environ (entre la cote 40,50 NGF (sous face de la dalle séparative) et l'espace aérien).

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des terrasses, balcons et loggias en saillie.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause.

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, les murs séparatifs soient mitoyens.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et notamment des bureaux et comporte la propriété desdites constructions et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Partie du bâtiment F.

Le VOLUME NUMERO VINGT-CINQ (25) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base de 13 m² environ (entre la cote 32,10 NGF et la cote 34,90 NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative).

A ces volumes partiels s'ajoutent ceux des ornements architecturaux établies en saillie conformément aux plans du permis de construire.

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause.

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, la limite du volume soit définie par l'axe des murs séparatifs.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et notamment un local BT et comporte la propriété desdites constructions et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Un local B.T.F.

Le VOLUME NUMERO TREIZE (13) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base de 9 m² environ (entre la cote 32,10 NGF (demi épaisseur de la salle séparative et la cote 34,90 environ NGF (demi épaisseur de la dalle séparative).

Il est enfin précisé que les limites du volume ci-dessus décrit sont en tout état de cause :

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, les murs séparatifs soient mitoyens.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toute construction et notamment un local branchement d'eau et comporte la propriété de ladite construction et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de la propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Un local branchement d'eau.

Le VOLUME NUMERO QUATORZE (14) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total résultant de la somme des deux volumes partiels (a et b) dont chacun est défini comme suit :

- Base (a) de 4 m² environ (entre la cote 32,10 environ NGF demi-épaisseur de la dalle séparative et 34,90 environ NGF demi-épaisseur de la dalle séparative),

- Base (b) de 2 m² environ (entre la cote 32,10 environ NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative) et 34,90 environ NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative).

Il est enfin précisé que les limites du volume ci-dessus décrit sont en tout état de cause :

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, les murs séparatifs soient mitoyens.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toute construction et notamment une machinerie d'ascenseur (en partie) et comporte la propriété de ladite construction et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Machinerie d'ascenseur.

Le VOLUME NUMERO DIX NEUF (19) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base de 32 m² environ (entre la cote 9,00 NGF et la cote 32,10 environ NGF demi-épaisseur de la dalle séparative).

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause.

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, la limite du volume soit définie par l'axe des murs séparatifs.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et notamment des parkings et comporte la propriété desdites constructions et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Trois parkings.

Le VOLUME NUMERO VINGT (20) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base de 3 m² environ (entre la cote 32,10 NGF et la cote 34,90 NGF (demi-épaisseur de la dalle séparative).

Il est enfin précisé que les limites des volumes partiels et global ci-dessus décrits sont en tout état de cause.

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à la cote NGF du plan supérieur indiqué ci-dessus.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, la limite du volume soit définie par l'axe des murs séparatifs.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et notamment un local poubelles et comporte la propriété desdites constructions et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Un local pour les poubelles.

***QUARTIER DU BAS DE SEVRES « ZONE SUD » :**

Assiette cadastrale :

Parcelle section AE n° 419, lieudit « 7 Av de la cristallerie », pour 00ha52a03ca.

Le VOLUME NUMERO SEPT (7) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base de 12 m² (entre la cote 40,50 NGF et l'espace aérien) ;

Il est enfin précisé que les limites du volume global ci-dessus décrit sont en tout état de cause :

a) Dans les plans horizontaux : du niveau le plus bas du volume inclus défini par la cote NGF jusqu'à l'espace aérien.

b) Dans les plans verticaux : jusqu'au parement extérieur des murs sous réserve que lorsqu'il existe des constructions attenantes, les murs séparatifs soient mitoyens.

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume toutes constructions et notamment une partie du futur Bâtiment F, avec servitude d'accrochage et comporte la propriété desdites constructions et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Une partie du bâtiment F.

*** AUTRE ZONE**

Assiette cadastrale :

Parcelle section AE n°169, lieudit « Av de la cristallerie », pour 00ha 00a 05ca ;

Parcelle section AE n° 173, lieudit « Av de la cristallerie », pour 00ha 01 a29ca ;

Parcelle section AE n° 177, lieudit « Av de la cristallerie » pour 00ha 00a 50ca ;

Parcelle section AE n° 177, lieudit « Av de la cristallerie » pour 00ha 00a 50ca ;

Le VOLUME NUMERO UN (1) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume total défini comme suit :

- Base de 15,95 m² environ (entre les cotes 27,60 NGF et 28,60 NGF).

La propriété du volume global décrit ci-dessus comporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions et notamment des semelles de fondations, et comporte la propriété desdits volume et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Semelles de fondations.

Le VOLUME NUMERO DEUX (2) :

L'immeuble considéré est constitué par le volume résultant de la somme de dix volumes partiels (de a à j) dont chacun est défini comme suit :

- Base (a), (b), (c), (d) de 0,60 m² environ (entre les cotes 34,00 NGF et 34,60 NGF) ;

- Base (e), (f), (g), (h) : disques de 1 mètre de diamètre (entre les cotes 29,80 NGF et 40,00 NGF) ;
- Base (i) de 52,63 m² environ (entre les cotes 28,80 NGF et 29,80 NGF) ;
- Base (j) de 184 m² environ (entre la cote 40,00 NGF au Zénith).

La propriété du volume global décrit ci-dessus emporte le droit de réaliser à l'intérieur dudit volume, toutes constructions et notamment des semelles de fondations, appuis verticaux, renforts d'appuis et bureaux, et comporte la propriété desdites constructions et le droit de procéder ultérieurement à toute subdivision de ladite propriété.

Et les constructions qui y sont édifiées, savoir :

- Semelles de fondations,
- Appuis verticaux, renforts d'appuis et bureaux.

2-2-2- Désignation actuelle des constructions édifiées dans les volumes

Un bâtiment cloisonné, dit « bâtiment F » comprenant :

- Au second sous-sol : 71 Parkings,
- Au premier sous-sol : Locaux techniques,
- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée,
- A chacun des premier au sixième étages : Des locaux à usage de bureaux.

Ledit IMMEUBLE aura, après achèvement des travaux de rénovation la désignation suivante :

- Au second sous-sol : 71 Parkings,
- Au premier sous-sol : Locaux techniques,
- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée,
- A chacun des premier au sixième étages : 66 locaux à usage de logements.

L'**IMMEUBLE** sus désigné fera l'objet d'un Etat descriptif de division et Règlement de copropriété à établir par le **VENDEUR** aux termes d'un acte à recevoir par Maître Matthieu de SAINT-MARC, ou tout notaire membre de la société dénommée « Monceau Notaires », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (17ème arrondissement), 70 boulevard de Courcelles.

ARTICLE 3 : ETUDES PREALABLES

Le **VENDEUR** a procédé à des études préalables portant sur cette opération, sa consistance et la qualité de sa construction.

A cet effet, il est ici rappelé que ladite opération de rénovation de l'**IMMEUBLE** de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** soumis au régime de la copropriété, est subordonnée à sa faisabilité au plan juridique, technique, commercial et financier et à l'obtention du ou des permis de construire et/ou déclaration préalable éventuels sur les volumes et les lots de copropriété à achever et la régularisation des garanties légales d'achèvement ou de remboursement, ainsi que la mise en place du financement nécessaire.

ARTICLE 4 : DECLARATION PREALABLE

Dossier de demande

Une déclaration préalable a été déposée le 30 avril 2025 sous le numéro DP 092 072 25 00054 au service instructeur de la ville de SEVRES par la société VIP SAS en vue de procéder à des travaux de

changement de destination d'un immeuble de bureaux en logements.

Arrêté de non-opposition à déclaration préalable

Un arrêté du Maire en date du 28 août 2025 contient décision de non-opposition à ladite déclaration préalable.

Constats d'affichage

Le **VENDEUR** déclare que les autorisations administratives ci-dessus obtenues ont été affichées ainsi qu'il résulte :

- D'un procès-verbal de constat d'affichage établi par Maître Marie-Line LACAS, commissaire de justice, le 10 septembre 2025.

ARTICLE 5 : VENTE EN ETAT FUTUR DE RENOVATION

Il est ici rappelé pour la parfaite information des **PARTIES** :

- que la Vente en l'état futur de rénovation est un contrat par lequel le **VENDEUR** s'engage à réaliser, directement ou indirectement, des travaux après la vente et perçoit des sommes d'argent de l'**ACQUEREUR** avant livraison des travaux.
- Que l'article L 262.9 du CCH : indique que la promesse doit contenir à peine de nullité les éléments suivants :
 - o les indications essentielles relatives aux caractéristiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**
 - o le descriptif et le délai de réalisation des travaux
 - o le prix ventilé
 - o l'engagement du **VENDEUR** de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances.
- Que l'article L.262. 4 du CCH : indique que la promesse comprend notamment le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4. Elle mentionne la surface du **BIEN**, avec les indications prévues à l'article R. 262-8 ainsi que le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, la promesse doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

Elle contient en annexe une note technique indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement.

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES ET IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

TITRE I : CONDITIONS GENERALES

Le **VENDEUR** en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées et sous réserve de la faisabilité de l'opération au plan juridique, technique, commercial et financier, vend à l'**ACQUEREUR** qui l'accepte, les **BIENS** désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve, et le mobilier visé ci-après.

DESIGNATION

Désignation générale de l'Ensemble Immobilier « LE QUARTIER D'AFFAIRE SERVES-MANUFACTURE » duquel dépend l'Immeuble

Un Ensemble Immobilier situé SEVRES (92310) dénommé « LE QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES-MANUFACTURE », 11 et 13 Grande Rue – 2 à 6 Avenue de la Cristallerie et 7 Avenue de la Cristallerie.

Ledit ensemble immobilier figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	396	11 Grande Rue	00ha 31a 85ca
AE	419	7 Avenue de la Cristallerie	00ha 52a 03ca
AE	169	Avenue de la Cristallerie	00ha 00a 29ca
AE	173	Avenue de la Cristallerie	00ha 01a 29ca
AE	177	Avenue de la Cristallerie	00ha 00a 50ca
Total			00ha 85a 96ca

Ledit Ensemble Immobilier plus amplement décrit ci-dessus.

Désignation de l'Immeuble

Un bâtiment cloisonné, dit « bâtiment F », édifié au sein des volumes numéros 23, 25, 13, 14, 19, 20, 7, 1 et 2 ci-dessus plus amplement décrits, et comprenant :

- Au second sous-sol : 71 Parkings,
- Au premier sous-sol : Locaux techniques,
- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée,
- A chacun des premier au sixième étages : Des locaux à usage de bureaux.

Ledit IMMEUBLE aura, après achèvement des travaux de rénovation la désignation suivante :

- Au second sous-sol : 71 Parkings,
- Au premier sous-sol : Locaux techniques,
- Au rez-de-chaussée : Hall d'entrée,
- A chacun des premier au sixième étages : 66 locaux à usage de logements.

Désignation des Biens

Les biens et droit immobiliers constitués **des lots de copropriété tels que désignés en Deuxième partie du présent acte.**

Etant ici précisé que chacun des lots de copropriété est considéré dans son état projeté au résultat de l'état descriptif de division et règlement de copropriété visé au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES ». Ledit état descriptif de division-règlement de copropriété contient :

- La désignation des lots de copropriété, les tantièmes généraux et spéciaux rattachés à chacun des lots de copropriété ainsi que le tableau des charges générales et spéciales avec indication des éléments pris en considération et méthodes de calcul retenues, et
- Le règlement de copropriété permettant (i) d'organiser la bonne administration de l'Immeuble, en fixant les règles nécessaires à sa bonne tenue, son entretien et la gestion de ses parties communes, (ii) de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'Immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui leur seront communes et de déterminer la participation de chacun d'eux, au paiement des charges, (iii) de déterminer comment seront réglés les litiges auxquels pourrait donner lieu son application et (iv) de préciser les conditions dans lesquelles il pourra être éventuellement modifié. Figurent également dans ledit projet établi par ledit cabinet de géomètre le plan masse du Bâtiment F et les plans par niveau.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance dudit document et de son contenu pour l'avoir reçu et mis en mesure de l'étudier préalablement à la signature du présent acte.

Garantie de superficie

Les **PARTIES** ont été informées de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots de copropriété objets des présentes concernés par les dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, 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 de copropriété 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.

DESCRIPTION, CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS OBJETS DE LA PRESENTE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-4 et R. 262-8 du Code de la construction et de l'habitation, la détermination et la consistance des **BIENS** et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est définie et figurée :

A. - Pour ce qui concerne les BIENS :

Par un plan comportant les cotes utiles, la situation du ou des lots dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, l'indication des hauteurs et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, par un plan coté les représentant.

Une copie de ce plan est demeurée annexée aux présentes.

B. - Pour ce qui concerne l'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Par un plan faisant apparaître le nombre d'étages de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les copies de ces plans sont demeurées annexées aux présentes.

C. - Caractéristiques techniques des travaux à réaliser :

Les caractéristiques techniques des travaux à réaliser par le **VENDEUR** tant en ce qui concerne les **BIENS** vendus qu'en ce qui concerne les parties communes de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, résultent du « descriptif des travaux » demeuré annexé aux présentes, certifié exact par le **VENDEUR** et visé par l'**ACQUEREUR**.

SURFACE HABITABLE

En application des dispositions de l'article R 262-14 du Code de la construction et de l'habitation, les informations concernant la Description et situation des **BIENS** à leur achèvement ainsi que la surface habitable du lot objet des présentes sont indiquées en deuxième partie des présentes.

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

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

CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de vente indiqué en deuxième partie des présentes.

Le prix se décompose :

- **à l'existant à concurrence de : 75%**
- **aux travaux devant être réalisés par le VENDEUR à concurrence de : 25 %**

Conformément à l'article R 262-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la réalité de cette répartition entre le prix de l'existant et celui des travaux est attestée par un homme de l'art, [●] Architecte [●] à [●] aux termes d'une attestation en date du [●].

Cette attestation demeure ci-annexée.

Le paiement de l'existant s'effectuera comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Le règlement des travaux sera effectué au fur et à mesure de leur avancement suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Il est précisé que la somme des paiements relatifs au prix des travaux ne peut excéder :

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

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix sont les suivants :

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal de la présente vente sera :

- Payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique pour la partie s'appliquant à l'existant.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable reçu le jour de la signature sur le compte du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

- Et de la manière suivante pour les travaux à réaliser par le **VENDEUR** :

	%	Cumul en %
Le prix de la présente vente est stipulé payable à concurrence des BIENS existants :	75% du prix total	75%
Au jour de la signature de la promesse de vente	5 % du prix total	5 %
Au jour de la signature de l'acte authentique de vente	70% du prix total	75 %
A terme pour le surplus correspondant aux travaux soit	25 % du prix total réparti comme suit :	

qui sera payable, savoir, en pourcentage du prix :		
A la mise hors d'eau des BIENS	+ 5,5 %	80,5 %
- A la mise hors d'air des BIENS	+ 5,5%	86 %
- A l'achèvement du cloisonnement	+ 3,5%	89,5 %
- A l'achèvement des travaux d'équipements, de plomberie, de menuiserie et de chauffage des BIENS	+ 3,5 %	93 %
A l'achèvement des BIENS	+ 2 %	95%
- A la livraison des BIENS	+ 5 %	100 % du prix total

La fraction du prix correspondant au montant des travaux sera payée au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessus prévu, au vu d'une attestation de "l'Homme de l'Art", le tout en conformité de l'article R. 262-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

A la garantie du paiement du prix, au cas de réalisation, il sera fait réserve de l'hypothèque légale du **VENDEUR** et de l'action résolutoire.

L'**ACQUEREUR**, finançant partie de son prix au moyen de prêts qui doivent lui être consentis par des Etablissements Financiers exigeant à la garantie de ces prêts, une inscription hypothécaire, le **VENDEUR** accepte dès à présent, que lesdits établissements financiers viennent en premier rang, et accepte de renoncer à son action résolutoire aussi longtemps que les prêts consentis par lesdits Etablissements ne seraient pas remboursés, sous réserve :

- Que soit présenté par l'**Acquéreur** au **Vendeur** un ordre irrévocable donné par lui à la banque ou établissement de crédit qui consent le prêt, d'avoir à régler les appels de fond ultérieurs, directement et sans le concours de l'**Acquéreur**, ordre irrévocable accepté expressément par ladite banque ou ledit établissement de crédit, avec renonciation à élever toute exception de paiement pour le déblocage du prêt ;
- Qu'aucune autre inscription quelconque ne soit venue s'intercaler entre celle prise au profit du Vendeur et celle prise au profit du prêteur, de manière que celle prise en vertu des présentes vienne effectivement au second rang derrière celle du prêteur.

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

- Des frais, droits et honoraires de l'acte de vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence, sauf pour le cas où la vente serait consentie « acte en main »,
- Des frais et charges financières des emprunts qui sont et seront contractés par l'**ACQUEREUR**,
- Des travaux particuliers (travaux modificatifs ou complémentaires) éventuellement demandés par l'**ACQUEREUR**, sous réserve de la convention des **PARTIES** sur ce point,
- Des charges de copropriété de l'**IMMEUBLE** et des charges de l'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE à compter de la date à laquelle il lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition. Toutefois, si des travaux particuliers éventuellement demandés par l'**ACQUEREUR** avaient pour effet de retarder cette mise à disposition, les frais de copropriété et ceux liés à l'ASL seraient dus à compter de la date à laquelle la livraison de la totalité de l'**IMMEUBLE** aurait été notifiée au syndic
- Et du remboursement de la quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division (notamment facture géomètre expert, frais de reprographie...etc), ladite quote-part constituant une charge augmentative du prix intégrée à ce titre dans l'assiette de calcul de la Taxe de

Publicité Foncière.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX FRACTIONS DU PRIX PAYABLES A TERME

Exigibilité

Le **VENDEUR** devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'**ACQUEREUR** la réalisation des événements dont dépend l'exigibilité des fractions du prix stipulées payables à terme. Chacune de ces fractions devra être payée dans les quinze (15) jours de la notification correspondante.

La notification indiquera le montant de la somme stipulée payable lors de la survenance de l'événement ainsi que le délai et le lieu de paiement.

Intérêts de retard – Indemnités

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

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

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

Indivisibilité

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

Résolution de plein droit faute de paiement du prix à son échéance

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

Indemnité en cas de résolution

La résolution de la vente pour quelque cause qu'elle intervienne donnera lieu au paiement par la partie à laquelle elle est imputable d'une indemnité égale à dix (10) % du prix.

Réserve est faite au profit de la partie lésée de demander la réparation du préjudice effectivement subi.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur de rénovation conformément aux dispositions des articles L262-1 à L262-I 1, R262-1 à R262-15 et L111-6-1 à L111-6-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n°2008-1338 du 16 décembre 2008.

La vente, en conséquence, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment :

1/ Dispositions générales

Propriété - jouissance

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique, des lots objet de la vente tels qu'ils existeront au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement des travaux de l'**IMMEUBLE** au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession. L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être intégralement libéré de son prix d'acquisition, aucun droit ou promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sauf accord préalable écrit du **VENDEUR**.

Il aura la jouissance des **BIENS** vendus à compter de la livraison les **BIENS** étant vendu libre de toute occupation.

Loi Carrez

Les **PARTIES** déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le **VENDEUR** devra supporter, à la demande de l'**ACQUEREUR**, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 pour lesquels l'**ACQUEREUR** devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS** telles qu'elles résultent de l'attestation ci-annexée.

Carnet d'information

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

Le **VENDEUR** s'engage à fournir à l'**ACQUEREUR** ce carnet d'entretien du Bien au jour de la livraison.

Logement décent

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** vendus répondent à la notion de décence telle que définie par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, 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.

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

contrat en cours, et que, le cas échéant, le juge peut réduire le montant du loyer.

Afin d'informer plus précisément les **PARTIES** sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 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. 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 ;*
- 3. 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 ;*
- 4. 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 ;*
- 5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;*
- 6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.*

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

- 1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;*
- 2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;*
- 3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le 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."

2/ Dispositions particulières de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** est tenu :

1°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il n'existe, à sa connaissance aucune servitudes particulières à l'exception de celles qui pourraient résulter des précédents titres de propriété, de l'état descriptif de division en volumes, de ses modificatifs, du cahier des charges et servitudes et des statuts de l'association syndicale ci-dessus visés, et de leurs modificatifs , à établir le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

2°- De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance soit au jour de la livraison des **BIENS**.

Il est précisé que la taxe foncière sera répartie prorata temporis entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engageant à rembourser le **VENDEUR** de la quote-part pour la période courue du jour de la vente jusqu'au 31 Décembre suivant sur la base du dernier avis d'imposition connu.

3°- De respecter les obligations résultant (i) des statuts de l'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE dont dépend l'**IMMEUBLE**, dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir en reçu une copie préalablement à ce jour.

4°- De faire son affaire personnelle, à compter de la livraison des **BIENS** objet des présentes, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs aux **BIENS** vendus, s'ils ont été souscrits directement par le **VENDEUR**.

5°- L'**ACQUEREUR** s'oblige à acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les **BIENS** vendus, les charges de copropriété ainsi que celles de l'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE, et les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau et l'électricité à compter de la livraison.

6°- En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** et afin de donner à celui-ci les moyens de tenir ses engagements, l'**ACQUEREUR** lui confèrera :

Concernant les BIENS :

L'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR** tous pouvoirs à l'effet de passer les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires et indispensables à la rénovation et la mise en état d'habitabilité des **BIENS** et indispensables à la réalisation des travaux prévus au présent contrat.

Ce mandat concernera également les actes indispensables aux travaux du ou des bâtiments de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus.

Ce mandat comportera le pouvoir pour le **VENDEUR** de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires, le cas échéant :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par les autorisations d'urbanisme délivrées pour les travaux portant sur le bâtiment faisant l'objet de la vente (obligations auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance desdites autorisations d'urbanisme pour les travaux sur d'autres bâtiments concernés par le mandat) ;

- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Ce mandat ne sera pas révocable. Il se transmettra de plein droit aux ayants droit de l'**ACQUEREUR** (par exemple en cas de décès ou de cession des droits qu'il tient de la présente vente).

Concernant l'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE et la copropriété :

L'**ACQUÉREUR** confèrera au **VENDEUR** le pouvoir de modifier les documents relatifs à l'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE (cahier des charges et statuts) et les actes complémentaires régissant l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** qui seraient la conséquence des actes ci-dessus.

Le **VENDEUR** aura également tous les pouvoirs nécessaires lui permettant de convenir et voter en assemblée générale de ladite ASL :

- Toute décision portant sur des travaux affectant les parties et éléments d'équipements communs de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ;
- Toute décision portant sur la conclusion des contrats d'entretien des parties éléments d'équipements communs dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

En ce qui concerne la copropriété, il est rappelé qu'en application de l'article 1-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, en cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

L'**ACQUÉREUR** confèrera au **VENDEUR** le pouvoir de modifier l'état descriptif de division et règlement de copropriété dès lors que ce dernier sera établi, et les actes complémentaires régissant l'**IMMEUBLE** qui seraient la conséquence des actes ci-dessus.

Le **VENDEUR** aura également tous les pouvoirs nécessaires lui permettant de convenir et voter en assemblée générale des copropriétaires :

- Toute décision portant sur des travaux affectant les parties communes de l'**IMMEUBLE** ;
- Toute décision portant sur la conclusion des contrats d'entretien des parties communes dans l'**IMMEUBLE**.

Les pouvoirs qui précèdent sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des **ACQUÉREURS** et en contrepartie des engagements contractés entre chacun d'eux et le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont tous stipulés irrévocables. Ils expireront lors de la constatation de la non opposition à la conformité des travaux. Ses pouvoirs seront transmis de plein droit aux ayants droit de l'**ACQUÉREUR** qu'il s'est juste de mutation entre vifs, volontaire ou forcée ou à cause de mort. Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'**ACQUÉREUR**, conformément aux stipulations du Code civil.

Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisitions de terrains ou de soultes d'échange, en exécution des conventions passées par le **VENDEUR** seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la présente vente, et son pouvoir être compensé avec décembre dans le **VENDEUR** serait en sa qualité de mandataire releva envers l'**ACQUÉREUR**.

Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve de copropriété et de l'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE :

A - Charges courantes

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

B – Travaux

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété et de l'ASL décidés jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution ainsi que tous les

travaux qu'il s'est engagé à réaliser sur les parties communes de **l'IMMEUBLE** et sur les parties et éléments d'équipements communs de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** comme expliqué ci-dessus, conformément à la notice descriptive des travaux sus-visée et ci-annexée et ce quelle que soit la date de leur vote.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUÉREUR**, leur montant estimé par le syndic sera versé par le **VENDEUR** à l'**ACQUÉREUR** le jour de la signature de la vente ou payé par compensation avec les sommes qui lui sont dues par l'**ACQUÉREUR**.

C- Fonds de roulement et fonds de trésorerie

L'ACQUEREUR remboursera au **VENDEUR** au jour de la livraison le montant de sa part des éventuels fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par l'ASL et du syndic dans l'état daté qu'ils seront amenés à délivrer.

Il en sera de même de toute provision versée par le **VENDEUR** et comptabilisée dans ses livres par l'ASL et du syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967.

D – Procédures

Pour le cas où l'ASL et/ou le syndic serai(en)t parti(e)s à une quelconque procédure au jour de l'entrée en jouissance, les **PARTIES** sont convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds effectués antérieurement audit jour resteront acquis à l'ASL et/ou au syndic, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le **VENDEUR**, sans que **L'ACQUEREUR** ait à les rembourser ;

- toutes les conséquences postérieures audit jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de **L'ACQUEREUR** qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

Les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

3/ Dispositions particulières du VENDEUR

Le **VENDEUR** est tenu :

A-Poursuite, achèvement et livraison des travaux

Les stipulations contractuelles ci-après précisent les conditions de la poursuite, de l'achèvement et de la livraison des travaux.

En application de l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** demeurera maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

1° Définition de l'achèvement

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

"Les travaux de rénovation sont réputés achevés au sens des articles L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 lorsque ceux prévus au contrat, mentionnés à l'article L. 262-1, sont exécutés. Pour l'« appréciation de cet achèvement, ne sont pris en considération ni les défauts de conformité avec les prévisions du contrat

lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages nouveaux impropres à leur utilisation.

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

Etant précisé :

- Que pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou éléments d'équipement impropres à leur utilisation.
- et que la constatation de l'achèvement n'emporte pas par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'**ACQUEREUR** tient de l'article L. 262-3 du Code de la construction et de l'habitation

2° Engagement d'achèvement des travaux de construction

Le **VENDEUR** s'obligera à poursuivre les travaux jusqu'à l'achèvement de ceux-ci en conformité avec la notice descriptive servant de base au marché, ci-avant visés.

3° Conditions d'exécution des travaux

Pour l'exécution des travaux ci-dessus définis restant à réaliser, le **VENDEUR** s'obligera à se conformer aux plans et notice descriptive visés ci-avant.

Le **VENDEUR** pourrait être amené à modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive ou devis descriptifs servant de base au marché visés ci-avant et les remplacer par des prestations équivalentes dans le cas d'apparition d'un matériel nouveau en cours de chantier, en cas de force majeure (et notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseur, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux) et plus généralement, si des impératifs techniques le justifiaient, Il pourrait également être amené à modifier l'implantation ou la dimension d'éléments dissociables si des impératifs techniques le justifiaient.

Seront notamment admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre une difficulté technique ou de toutes prescriptions supplémentaires pouvant émaner du maître d'œuvre, du règlement ou de l'Architecte des Bâtiments de France, de compléter ou de parfaire soit l'aspect architectural, soit l'harmonie du projet et qui seraient apportées en cours de travaux par le **VENDEUR**, avec l'accord de "l'Homme de l'Art".

L'**ACQUEREUR** déclare aux présentes accepter par avance ces modifications.

De même sur les terrasses, s'ils en existent, constituant des parties communes à jouissance privative, l'**ACQUEREUR** supportera d'éventuels passages de canalisation, sorties, voies ou édicules, générés par des contraintes techniques de la construction, dans la mesure où ces ouvrages ne constituent aucune nuisance substantielle, ni trouble de jouissance substantiel de nature à compromettre la destination desdites terrasses.

4° Délai d'exécution des travaux

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 262-4, d) du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** s'engage à achever les travaux à livrer sur les **BIENS** objet des présentes [au cours du 3^{ème} trimestre 2027.](#)

Ce délai est convenu sous réserve de survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension de délai de livraison.

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion,
- foudre,

- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique,
- chute d'aéronef,
- rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier,
- faits de guerre étrangère,
- faits de guerre civile,
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires,
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Pour l'application de cette disposition seraient considérées comme causes légitimes de suspension dudit délai, sans que la présente énonciation soit limitative :

- les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier,
- mesures de confinement prononcé par les autorités,
- les épidémies, infections endémiques et pandémies, ainsi que les conséquences en découlant ou découlant des mesures prises pour les endiguer, y compris notamment les troubles et retards sur l'exécution des travaux, l'approvisionnement en matériaux, l'obtention de diverses autorisations administratives ou les opérations nécessaires à la livraison (la présente clause produira tous ses effets, quand bien même le fait générateur, à savoir l'épidémie, l'infection endémique ou la pandémie, aurait débuté antérieurement à la signature du présent acte),
- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),
- la liquidation de biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement de l'un des intervenants sur le chantier ou de leur fournisseurs et sous-traitants (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux,
- les retards dus au délai supplémentaire liés aux modifications techniques nécessaires à l'éventuelle obtention du label NF HABITAT ou performance énergétique BBC RENOVATION, ou liés à des préconisations complémentaires émises par le bureau de contrôle de l'organisme de certification pour obtenir le label.
- Les retards entraînés par la non-délivrance de l'autorisation administrative pour la mise en place de la grue.
- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysme, incendies ou accidents de chantier,
- les retards imputables aux pouvoirs publics ou services concessionnaires,
- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou sous-traitants, les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,
- les pénuries de matériaux et difficultés d'approvisionnement, y compris en énergie sur le chantier,
- les vols, dégradations, vandalisme, l'occupation, le squat et la non-libération des lieux sur le chantier,
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus, généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (EDF - GDF - PTT - Compagnie des Eaux),
- les éventuels travaux supplémentaires ou modifications que le **VENDEUR** aurait accepté de réaliser sur demande de l'**ACQUEREUR**,
- les retards de paiement de l'**ACQUEREUR** tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard du prix de vente comme des travaux modificatifs **ACQUEREUR**,

- sont également considérées comme clauses légitimes de suspension la réalisation de fouilles archéologiques préconisées par les services de l'état ainsi que toutes interventions résultant de la découverte fortuite de vestiges archéologiques dans le terrain ou de prescriptions spécifiques supplémentaires imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, par la déclaration d'utilité publique ou par tout autre document d'urbanisme.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux seraient différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'évènement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Etant précisé que les causes légitimes de suspension des délais n'auront aucune incidence sur le prix et ne donneront pas lieu à indemnisation.

Dans tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le **VENDEUR**, à l'**ACQUEREUR** par une lettre du Maître d'œuvre ou tout autre document officiel ou technique permettant d'établir la réalité de l'évènement.

5° Conservation par le **VENDEUR** de la qualité de Maître d'Ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** conservera la qualité de Maître d'Ouvrage vis-à-vis de l'architecte, des entrepreneurs ou des autres techniciens ou "hommes de l'Art", vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers jusqu'à l'obtention de non-contestation de la conformité administrative.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de travaux à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs ou autres intervenants.

Et de plus, à cette fin, d'une manière générale, le **VENDEUR** conservera le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires sous réserve qu'ils n'impactent en aucune manière les lots de copropriété objet des présentes :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par les autorisations d'urbanisme.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.

6° Réception des travaux

La réception des travaux, telle que celle-ci est définie par l'article L. 111-19 du Code de la construction et de l'habitation sera effectuée par le **VENDEUR** pour l'ensemble des travaux de l'appartement à une date unique qui constitue le point de départ des garanties.

7° Livraison des travaux sur les parties privatives des **BIENS** (travaux visés dans la notice descriptive annexée et travaux complémentaires le cas échéant convenus entre les parties),

Afin de livrer à l'**ACQUEREUR** les travaux objet de la présente vente, le **VENDEUR** une fois les travaux achevés et constatés au sens de l'article R. 262-4, ainsi qu'il est dit ci-dessus, convoquera l'**ACQUEREUR** par tous moyens afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison des travaux.

'La livraison des **BIENS** ne pourra avoir lieu qu'après justification préalable de l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** du paiement (i) de l'intégralité des travaux modificatifs acquéreurs par virement bancaire crédité au compte du **VENDEUR** et (ii) de l'intégralité du prix de vente des **BIENS** par virement bancaire ou présentation d'un chèque de banque. A défaut l'**ACQUEREUR** pourra se voir refuser la livraison des **BIENS**.

8° Livraison et jouissance des parties communes de l'IMMEUBLE

L'**ACQUEREUR** mandatera le syndic de copropriété alors en fonction pour son mandataire exclusif, à l'effet de prendre possession des parties communes. Le Syndic prendra, dans les mêmes conditions que celles ci-dessus définies, livraison des parties communes en formulant les réserves qu'il jugera nécessaires. Le Syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

9° Equipement et finition du local vendu

Le **VENDEUR** s'oblige :

- à installer dans le local vendu les éléments d'équipement qui lui seront propres et qui sont prévus par la notice descriptive, s'il en existe,
- à effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

10° Travaux de parachèvement

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'**IMMEUBLE** et l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe.

Le **VENDEUR** déclare qu'à l'époque à laquelle interviendra la livraison des **BIENS**, la réalisation de l'ensemble des travaux dans l'**IMMEUBLE** pourra ne pas être achevée.

A raison de ce qui précède, l'**ACQUEREUR** s'oblige à supporter les nuisances pouvant résulter de la poursuite des chantiers voisins, postérieurement à la livraison à son profit du **BIEN**.

11° Travaux modificatifs ou complémentaires

L'**ACQUEREUR** devra s'interdire dans l'acte de vente de s'immiscer dans les opérations de rénovation et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

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

Les demandes de travaux modificatifs acquéreurs devront être transmises au **VENDEUR** dans le délai d'un mois, au plus tard après la signature de l'acte de vente, sous réserve de la faisabilité et de l'avancée du chantier.

Une fois le devis reçu par l'**ACQUÉREUR** celui-ci devra le transmettre signé au **VENDEUR** dans les huit (8) qui suivent la réception. A défaut, le délai d'exécution des travaux modificatifs acquéreur pourra se voir retardé et la livraison des biens reportée d'autant.

Les travaux modificatifs acquéreurs devront être payés dans leur totalité selon les conditions énoncées dans le devis, le **VENDEUR** se donnant la possibilité de ne pas poursuivre les demandes de l'**ACQUÉREUR** tant qu'il n'en a pas reçu le paiement.

Dans le cas où des demandes de travaux modificatifs acquéreurs auraient été abordées avant ou pendant la signature de l'acte de vente, seul le devis signé par l'**ACQUÉREUR** postérieurement à la signature de l'acte de vente sera pris en compte par le **VENDEUR**.

12° Conformité

Le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir l'attestation de non contestation de la conformité administrative prévue par l'article R 462-10 du code de l'urbanisme.

Article R.462-1 du Code de l'urbanisme

« La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition ou la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R. 423-49, la déclaration peut être adressée par courrier électronique dans les conditions définies par cet article. »

Article R. 462-6 du Code de l'urbanisme

« A compter de la date de réception en mairie de la déclaration d'achèvement, l'autorité compétente dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration. Le délai de trois mois prévu à l'alinéa précédent est porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R. 462-7. »

Article R. 462-10 du Code de l'urbanisme

« Lorsque aucune décision n'est intervenue dans le délai prévu à l'article R. 462-6, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis ou la déclaration n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine, par l'autorité compétente, au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci. En cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, cette attestation est fournie par le préfet, à la demande du bénéficiaire du permis ou de ses ayants droit. »

De son côté, l'**ACQUÉREUR** s'interdira d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les **BIENS** ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle ou rendre plus onéreuse la délivrance de l'une ou l'autre des attestations visées par l'article R 462-10 du Code de l'Urbanisme. Il s'oblige à relater ces engagements dans tous contrats de location qu'il consentira de tout ou partie des **BIENS**, et à imposer à son ou ses locataires le respect de ces obligations.

B - Garantie des défauts de la chose vendue

Le **VENDEUR** est tenu des garanties concernant les défauts de conformité apparents visés à l'article L. 262-3 du Code de la construction et de l'habitation, ci-dessous littéralement retranscrit :

“Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents affectant les travaux mentionnés au premier alinéa de l'article L. 262-1 sont dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou dans un délai d'un mois après cette livraison. L'action en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut être intentée dans un délai d'un an après la livraison.”

C - Garantie d'achèvement

Conformément aux dispositions de l'article L. 262-4, e) du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** s'engage à fournir à l'**ACQUEREUR** la garantie d'achèvement des **BIENS** et droits immobiliers vendus prévue par l'article L. 262-7 du même code, consistant en un cautionnement solidaire par lequel un établissement de crédit ou une entreprise agréée à cet effet s'oblige envers l'**ACQUEREUR**, solidairement avec le **VENDEUR** à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat.

D - Assurances

Le **VENDEUR** s'engage à produire à l'**ACQUEREUR**, pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente la justification de la souscription des assurances suivantes

- Assurance de responsabilité et de dommages (pour le cas où les travaux relèvent des articles Lui-15 et Lui-16 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- Assurance de responsabilité professionnelle (en vertu de l'article LI 11-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

MISE EN COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Le **VENDEUR** déclare en outre, eu égard à la division de l'**IMMEUBLE** que celui-ci n'est pas frappé par les cas d'interdictions de division tels qu'il figure à l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet, le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que :

- L'**IMMEUBLE** n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, n'est pas déclaré insalubre et ne comporte pas pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n°48-1360 du 1^{er} Septembre 1948
- Ladite division n'entraînera pas la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³.
- L'**IMMEUBLE** dont s'agit n'est pas un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Le **VENDEUR** déclare être informé que :

"Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies audit article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code Pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code."

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** est bien raccordé à l'assainissement communal, et que les **BIENS** auront accès au réseau électrique ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA COPROPRIETE ET A L'ASL QUARTIER D'AFFAIRES SEVRES MANUFACTURE

L'**ACQUEREUR** devra respecter toutes les charges et conditions des documents liés à l'ASL (cahier des charges et statuts), ainsi que du règlement de copropriété de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** et droits immobiliers, objet des présentes, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhèrera à tous règlements intérieurs, autres statuts d'association syndicale pouvant concerner lesdits **BIENS**.

Il sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet. Il s'engage à acquitter tous les appels de fonds faits par le syndic à compter de son entrée en jouissance.

Le **VENDEUR** déclare que le gestionnaire actuel de l'ASL de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est la société [COGEVA PM dont le siège est situé à COURBEVOIE \(92097\) – 17, place des Reflets.](#)

Pouvoirs pour réceptionner les parties communes

L'**ACQUEREUR** donnera lors de la signature de la vente tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'**IMMEUBLE**.

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

Récupération des frais d'établissement de l'état descriptif de division et règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à supporter sa quote-part dans les frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, et tous frais annexes au titre dudit état descriptif de division

et règlement de copropriété de **l'IMMEUBLE** dont le montant sera fixé proportionnellement aux tantièmes de copropriété attachés aux lots objets de la vente.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires

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

Le syndicat des copropriétaires sera immatriculé après régularisation de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

Carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

Fiche synthétique

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

ETAT DE POLLUTION DES SOLS RESULTANT DES INFORMATIONS RENDUES PUBLIQUES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 125-6 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« 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. »

Etat des risques et pollutions des sols

Un état des risques et des pollutions des sols contenant une édition des bases environnementales demeure ci-annexé.

Déclarations du Vendeur

En application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement précité, le Vendeur informe l'Acquéreur de la situation de l'Immeuble au regard de l'environnement, et déclare :

- Qu'il n'a pas été exploité d'installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur le terrain d'assiette de l'Immeuble ou de l'Ensemble Immobilier
- Que le site ne présente pas, à ce jour, et à sa connaissance, de dangers ou inconvénients résultant de l'exploitation.

Dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique des **BIENS** vendus comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au **VENDEUR** l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique –

En vue d'informer parfaitement les **PARTIES** sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollution	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d'électricité	3 ans
Etat de l'installation d'assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mэрule	Indéterminée

Lutte contre le saturnisme

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique comme ayant été construit depuis le 1er janvier 1949.

Réglementation sur l'amiante

L'**IMMEUBLE** objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997. Un rapport amiante portant sur l'ensemble de l'**IMMEUBLE** et en cours de validité demeure ci-annexé.

Termites

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages. Un état parasitaire sur les parties privatives et parties communes en cours de validité demeure ci-annexé.

Etat de l'installation intérieure de gaz

Le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu des travaux à réaliser.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu des travaux à réaliser.

Diagnostic technique global

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

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

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
- 2° Un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;*
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code.*

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

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

L'immeuble a plus de dix ans.

Le diagnostic technique global est ci-annexé.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

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 en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Zone de bruit – Plan d'Exposition au Bruit des aérodromes

Les **BIENS** ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diagnostic de performance énergétique

L'**IMMEUBLE** objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "blanc" a été établi, par le cabinet d'expertises [ZODIAC DIAGNOSTICS IMMOBILIER situé 10 avenue Victor Hugo, 75016 PARIS](#) conformément à la réglementation.

L'**ACQUEREUR**, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le rédacteur du présent acte de toute responsabilité à ce sujet.

Le **VENDEUR** s'engage à fournir à l'**ACQUEREUR** un diagnostic de performance énergétique sur les **BIENS** au jour de la livraison.

Assainissement - Eaux usées

Concernant l'évacuation des eaux usées, le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public sans garantir pour autant sa conformité avec les règles actuellement en vigueur.

L'**IMMEUBLE** étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le **VENDEUR** n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Nouveaux diagnostics, états ou constats

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** telles que, notamment, la prévention de la légionellose, 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.

Mérule

L'**IMMEUBLE** n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'**IMMEUBLE**.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux **PARTIES** l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de **BIENS** de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée

Les **PARTIES** déclarent être informées que depuis le 8 mars 2015, 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. »*

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

Déclaration préalable de travaux purgée de tout recours

Que la déclaration préalable de travaux déposée par le VENDEUR relativement à l'opération projetée soit régulièrement obtenue, devenue définitive et purgée de tout recours de tiers ainsi que de tout recours administratif.

Acquisition de l'IMMEUBLE (Bâtiment F) par le VENDEUR

Qu'il soit régularisé l'acte authentique de vente de l'IMMEUBLE par le **VENDEUR** conformément à la promesse de vente dont il est bénéficiaire **reçue par Maître Ophélie LAMY, notaire à PARIS, avec la participation de Maître Matthieu de Saint Marc, notaire à Paris.**

Réserve du droit de préemption

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

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

Garantie d'achèvement et assurances construction

Que le **VENDEUR** produise à l'**ACQUEREUR** au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, la garantie d'achèvement des **BIENS** et droits immobiliers vendus prévue par l'article L. 262-7 du même code, code émanant d'un établissement agréé notoirement solvable et ayant son siège en France, ainsi que la justification de la souscription des assurances suivantes : Les polices d'assurances dommages-ouvrages et responsabilité professionnelle souscrites dans le cadre de l'opération de construction. Ainsi

que, le cas échéant les assurances responsabilité civile et dommages-ouvrages des entreprises intervenant dans la construction de l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS**.

1°- Conditions suspensives de droit commun :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité du **BIEN** vendu, n'en déprécient pas substantiellement la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'**ACQUEREUR** ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** envisage de donner aux **BIENS**, à savoir : habitation ;
- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire substantiellement au droit de propriété ou de jouissance de l'**ACQUEREUR** ;
- Que le **VENDEUR** justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUEREUR**. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Protection de l'emprunteur immobilier :

En cas de recours à un prêt

Condition suspensive d'obtention de prêt : l'**ACQUEREUR** pourra soumettre la réalisation des présentes à l'obtention d'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 figurants en deuxième partie des présentes.

Dans ce cas, le compromis sera 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.

Obligations de l'**ACQUEREUR** 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 et des assurances dudit financement 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 le délai indiqué en deuxième partie.

L'ACQUEREUR déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par **l'ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

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

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

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

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**.

Compte tenu que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de **l'ACQUEREUR**, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment, dans le délai de validité des présentes, au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération. Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation.

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, **l'ACQUEREUR** s'engage à déposer deux demandes de prêt.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, l'attention de **l'ACQUEREUR** est attirée sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des

intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.

- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.

- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, l'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

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 à la date stipulée aux conditions particulières par le ministère de Maître Matthieu de Saint Marc, notaire associé de la société par actions simplifiée « Monceau Notaires », titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (75017), 70 Boulevard de Courcelles, ou tout autre notaire de ladite société.

L'**ACQUEREUR** devra verser entre les mains du notaire rédacteur des présentes le montant (i) de la quote part du prix stipulé payable comptant et (ii) des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devra avoir lieu impérativement 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 de commissaire de justice. 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, à l'exception de celles qui seront le cas échéant constituées aux termes de l'état descriptif portant règlement de copropriété, 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, sans indemnité de part ni d'autre.

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

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 ; mais dans ce cas, il 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 par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

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.

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.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens est actuellement en cours de rénovation,
- que le Vendeur est assujetti à la TVA au sens de l'article 256A du Code Général des Impôts (CGI),
- que son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de TVA,
- que les travaux réalisés ou envisagés n'incluent pas les travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'Ensemble Immobilier, assimilables à une reconstruction, mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L. 262-1 du Code de la construction et de l'habitation

- qu'aux termes de son acte d'acquisition, il a pris l'engagement d'achever dans le délai de quatre années des travaux de transformation d'un immeuble de bureau en un immeuble à usage d'habitation.
- Qu'en application des commentaires administratifs des dispositions fiscales du Bulletin officiel des finances publiques -impôts (BOFIP) BOI-ENR-DMTOI-10-40-01/06/2016 du 1er juin 2016, 11 0 120, qui prévoit : « 11 est admis que l'application de la dispense de TVA prévue à l' article 257 bis du CGI ne fasse pas obstacle à l'application des dispositions du A de l' article 1594 F quinquies du CGI lorsque la transmission porte sur un immeuble achevé depuis cinq ans au plus, voire sur des terrains à bâtir attachés à l'universalité transmise.
- Lorsque l'immeuble a fait l'objet de travaux de second œuvre qui n'ont pas donné lieu à l'application du taux réduit de TVA prévu à l' article 279-0 bis du CGI et que tous les planchers de l'immeuble contribuent à la résistance ou à la solidité de l'ouvrage, il demeure admis que le A de l'article 1594 F quinquies du CGI trouve à s'appliquer, nonobstant l'application éventuelle de l' article 268 du CGI en ne prenant en compte que les cinq autres éléments mentionnés à l' article 245 A de l'annexe II au CGI pour déterminer si l'immeuble a été rendu à l'état neuf au regard du d) du 2 0 du 2 du I de l' article 257 du CGI . »
- Compte tenu des travaux de rénovation entrepris par le Vendeur répondant aux critères ci-dessus rappelés au regard des droits d'enregistrement, la vente en l'état futur de rénovation des Biens rentre par conséquent dans le champ d'application de l'article 1594 F quinquies et qu'en conséquence, la vente est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de 0,715 %.

STIPULATION DE PENALITE

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 10 % du prix de vente à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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 au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les quinze (15) jours de la signature des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Matthieu de Saint Marc, notaire à Paris dont les références bancaires sont ci-après, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, la somme mentionnée aux conditions particulières. L'encaissement desdites sommes par le séquestre vaudra acceptation de sa mission par ce dernier.

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**.

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

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de 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.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

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.

A 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**.



Caisse des Dépôts GROUPE

Relevé d'Identité Bancaire

Caisse des Dépôts GROUPE

Relevé d'Identité Bancaire
AGENCE DES CLIENTELES SIEGE
58 RUE DE LILLE
75356 PARIS SP 07

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000001017E	66

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR1840031000010000001017E66

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SAS MONCEAU NOTAIRES
NOTAIRE ASSOCIES
70 BOULEVARD DE COURCELLES
75017 PARIS

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos contacts ou clients appelés à faire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc.). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'insulation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie de possession

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur du **BIEN** ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

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 s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme des précédents titres de propriété, de l'état descriptif de division en volumes, de ses modificatifs, du cahier des charges et servitudes et des statuts de l'association syndicale ci-dessus visés, et de leurs modificatifs.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

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

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

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT 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 de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

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. 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.

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.

FACULTE DE RETRACTATION

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

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

[A cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire l'Office Notarial MONCEAU NOTAIRES, situé 70 boulevard de Courcelles – 7017 PARIS aux fins de](#)
[° recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté](#)
[° procéder à une nouvelle notification si besoin conformément aux dispositions de l'article L.271-1 et L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation](#)

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

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

- En cas de pluralité 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 aux présentes :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

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 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 électroniques

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

VENDEUR

pavlovsky@loftdesign.fr
michel@loftdesign.fr

ACQUEREUR

Précisé dans les conditions particulières ci-dessous

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.

DEUXIEME PARTIE**CONDITION PARTICULIERE****ACQUEREUR**

Nom
Prénom
Date et lieu de naissance
Nationalité
Profession

Adresse
Tél
E-mail

Co- ACQUEREUR

Nom
Prénom
Date et lieu de naissance
Nationalité
Profession

Adresse
Tél
E-mail

Situation matrimoniale (sélectionner)

Communauté légale
Célibataire
Séparation de biens
Divorcé(e)
PACS
Veuf(ve)

Date de mariage :/...../.....

Lieu de mariage :

Date du contrat de mariage :/...../.....

Nom et adresse du notaire l'ayant reçu :

.....

.....

.....

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :/...../.....

Tribunal de Grande Instance de

.....

Date de décès du conjoint :/...../.....

L'**ACQUEREUR** pourra se substituer toute personne morale sous la condition de rester solidaire du substituant pour l'ensemble des conditions et obligations stipulées au présent contrat.

DESIGNATION DES BIENS

Lot numéro [●]

Auquel seront attachés les quotes-parts de parties communes générales, soit à titre prévisionnelles [●] millièmes ([●]/1000èmes) des parties communes générales.

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

Une copie du plan du lot est annexée.

Mention obligatoire de superficie - parties privatives – application

La superficie de la partie privative des **BIENS** objet des présentes, soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de [●]m² pour le lot numéro [●].

La superficie des **BIENS** une fois l'opération de rénovation achevée sera répartie conformément aux indications figurant sur le plan ci-annexé.

SURFACE HABITABLE

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

Description et situation des **BIENS** à leur achèvement : [●]

La surface habitable du lot objet des présentes sera de : [●]

CONDITIONS FINANCIERES**PRIX**

Le prix de vente ferme et définitif consenti et accepté par les **PARTIES** en cas de réalisation des présentes est de :

[●]

Lequel est stipulé payable selon les modalités convenues en première partie des présentes.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUÉREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire dans les quinze (15) jours de la signature des présentes à titre de dépôt de garantie la somme de [●] comme il est stipulé aux conditions générales.

RÉITÉRATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le [●] par le ministère de Maître Matthieu de Saint Marc, notaire à PARIS ou tout autre notaire membre de la société dénommée « Monceau Notaires », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (17ème arrondissement), 70 boulevard de Courcelles.

Protection de l'emprunteur immobilier :**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 : tout établissement de crédit.

- Montant maximal de la somme empruntée : [●]
- Durée maximale de remboursement : [●]
- Taux nominal d'intérêt maximal : [●] %l'an (hors assurances).

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le [●].

Sans Prêt :

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas avoir l'intention, pour financer l'acquisition des **BIENS** réservés, de solliciter un prêt. En conséquence, il déclare ne pas soumettre la réalisation des présentes à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt et appose ci-après la mention manuscrite prévue par la loi :

« *Je soussigné, M., Mme, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi n° 79-596 du 13 juillet 1979* ».

Mention manuscrite (hypothèse financement sans prêt)

.....

Annexes aux présentes à parapher et signer :

- Notice descriptive sommaire,
- Plan de référence du bien,
- Plan de repérage du logement,
- Plan de repérage du stationnement,
- Dossier provisoire de l'état descriptif de division établi par le géomètre
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Etat des risques et des pollutions de sols (ERPS)
- Surfaces Carrez
- Attestation Homme de l'Art
- DPE
- Diagnostic technique global

FAIT à [●]

Le [●]

En [●] exemplaires

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR