

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER**

L'ETOILE



INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée 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 ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

VENDEUR - PROMETTANT

La Société dénommée **SNC TOULOUSE**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN (44800), 103 route de Vannes Immeuble Le Cairn CS10333, identifiée au SIREN sous le numéro 849 394 572 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-HERBLAIN.

Représentée par Monsieur Jean François VIGNERON, Directeur Général de REALITES IMMOBILIER, ou toute personne ayant reçu délégation à cet effet.

ACQUEREUR - BENEFICIAIRE

1- L'ACQUEREUR, personne(s) physique(s) :

Civilité :		Civilité :	
Nom patronymique :		Nom patronymique :	
Epouse :		Epouse :	
Prénom(s)		Prénom(s)	
Date de Naissance :		Date de Naissance :	
Lieu de Naissance :		Lieu de Naissance :	
Adresse :		Adresse :	
Code Postal :		Code Postal :	
Ville :		Ville :	
Téléphone :		Téléphone :	
Email :		Email :	
Situation familiale :		Situation familiale :	
<input type="checkbox"/> Célibataire		<input type="checkbox"/> Célibataire	
<input type="checkbox"/> Marié :	<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Communauté univ. <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Participation acquêts	<input type="checkbox"/> Marié :	<input type="checkbox"/> Communauté légale <input type="checkbox"/> Communauté univ. <input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Participation acquêts
Date et lieu de mariage :		Date et lieu de mariage :	
Notaire et date du contrat de mariage :		Notaire et date du contrat de mariage :	
<input type="checkbox"/> PACS :	<input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Indivision	<input type="checkbox"/> PACS :	<input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Indivision
Date et lieu de conclusion du PACS :		Date et lieu de conclusion du PACS :	
<input type="checkbox"/> Veuf(ve)		<input type="checkbox"/> Veuf(ve)	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e)		<input type="checkbox"/> Divorcé(e)	

L'ACQUEREUR, personne morale :

Nom de la société		Siège social	
Forme juridique			
En cours d'immatriculation	Oui	Non	SIREN
Nom du représentant		Qualité représentant	du

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité d'acquéreurs.

Lesquels ont, préalablement à l'acte objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE

A titre d'exposé préalable destiné à permettre la bonne compréhension de l'Acte, il est exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte reçu le 4 janvier 2019, la société REALITES PROMOTION ou tout substituant à savoir le **PROMETTANT aux présentes**, s'est vu consentir à ce jour par le propriétaire des biens dont question aux présentes, une promesse de vente sous diverses conditions.

Aux termes de ladite promesse, le vendeur a autorisé le **PROMETTANT aux présentes** à précommercialiser le **BIEN** et, par conséquent, à s'engager auprès d'un nouvel acquéreur avant la réalisation de la vente par acte authentique.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été parfaitement informé qu'à ce jour le **PROMETTANT** n'est donc pas encore propriétaire du **BIEN** et que, par conséquent, il sera nécessaire de procéder à la régularisation de ladite promesse préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

PROJET DU PROMETTANT

PROJET DU VENDEUR

Présentation de l'Ensemble Immobilier

Le **PROMETTANT** s'engage à réaliser un Ensemble Immobilier à usage principal d'habitation, à SAINT-MALO (Ille et Vilaine), 27 rue de Toulouse.

Cet Ensemble Immobilier, réalisé sur un terrain cadastré section AB numéro 260 et comprenant actuellement deux bâtiments existant à rénover, de gabarit R+3+ combles pour le bâtiment A et de gabarit R+2+ combles avec 1 sous-sol pour le bâtiment B, comprenant 39 logements.

Il a fait l'objet d'un permis de construire ainsi qu'il sera dit ci-après.

Ledit immeuble sera placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et fera en conséquence l'objet d'un état descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte notarié, et qui sera publié au service de la publicité foncière compétent.

Ce règlement définira, notamment les droits et obligations des copropriétaires concernant les parties privatives et les parties communes de l'immeuble.

Le **BENEFICIAIRE** sera tenu, à compter de la date d'entrée en jouissance, d'exécuter aux lieux et places du Promettant, toutes les dispositions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le Bien se situera dans la partie de l'immeuble dans lequel le **PROMETTANT** a prévu d'effectuer des travaux de rénovation portant sur les parties communes et les parties privatives.

La description et les garanties prévues par la loi sont plus amplement stipulées ci-après.

Il est en outre précisé que les caractéristiques des travaux de rénovation figurent dans la notice descriptive sommaire ci-après mentionnée.

Le **PROMETTANT** déclare que les travaux de rénovation, au sens des textes régissant la vente d'immeuble à rénover, n'incluent ni les travaux d'agrandissement, ni ceux de restructuration complète de l'immeuble, assimilée à une reconstruction :

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

Les parties conviennent que la présente opération est en conséquence soumise aux règles protectrices de la vente d'ensemble immobilier à rénover édictées par la loi du 13 juillet 2006, et son décret d'application numéro 2008-1338 du 16 décembre 2008.

Ce décret impose notamment que la détermination et la consistance des travaux résulte d'un devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive sommaire conforme au modèle agréé par arrêté du ministre chargé de la construction et de plans relatifs à l'ENSEMBLE IMMOBILIER faisant apparaître le nombre de bâtiment de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages.

Le PROMETTANT attire l'attention du BENEFICIAIRE sur les travaux devant être réalisés sur l'ENSEMBLE IMMOBILIER d'une part et plus généralement ceux nécessaires à la réalisation du Projet que le PROMETTANT entend développer postérieurement.

Dans le cadre du projet de construction, le terrain a fait l'objet d'un permis de construire délivré par la Mairie de SAINT-MALO (Ille et Vilaine) en date du 19 novembre 2019 sous le numéro PC 35288 19 A0115 au profit de la SNC TOULOUSE l'autorisant à réaliser sur ce site un projet de :

- Transformation et de réhabilitation d'un établissement scolaire en 39 logements
- En la construction d'une extension
- En la démolition d'un bâtiment

Ledit permis purgé de tout recours et retrait depuis le 19 février 2020.

Cet arrêté de permis de construire a fait l'objet d'un affichage sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par la SCP DESHAYES et COBUS, huissiers de justice associés à ST MALO, les 3 décembre 2019, 6 janvier 2020 et 4 février 2020.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait.

Le BENEFICIAIRE autorise dès à présent la SNC TOULOUSE ou toute société qu'elle se substituerait à déposer tout autre permis de construire modificatif nécessaire à la réalisation du projet.

L'immeuble consiste en deux bâtiments, le bâtiment A situé en façade sur la rue d'Estrées, et le bâtiment B situé en façade sur la rue de Toulouse, tous deux à usage d'habitation, de gabarit R+3+ combles pour le bâtiment A et de gabarit R+2+ combles avec 1 sous-sol pour le bâtiment B, comprenant 39 logements.

Le bâtiment comprendra : 2 une pièce, 9 deux pièces, 19 trois pièces, 9 quatre pièces.

Au rez-de-chaussée : un local poubelles, un local ménage et un local vélos.

Au sous-sol : 31 locaux vélos individuels, un local fibre optique et un local surpresseur si nécessaire.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance du Projet et notamment de son plan masse annexé aux présentes.

Dans le cadre de la commercialisation, le BENEFICIAIRE autorise dès à présent le PROMETTANT à promouvoir l'opération en faisant de la publicité dans des journaux spécialisés ou des sites internet ou encore en apposant des panneaux publicitaires sur le Terrain.

DROIT DE PROPRIETE DU VENDEUR

Le PROMETTANT doit acquérir l'immeuble, aux termes d'un acte reçu par Maître Nicolas OREAL, Notaire à SAINT-MALO.

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, le présent acte et l'ensemble de ses annexes lui seront notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception. Par suite le BENEFICIAIRE a la faculté de se rétracter pendant un délai de dix (10) jours suivant la réception par lui, sous pli R.A.R., de l'exemplaire original lui revenant du présent contrat, conformément auxdits articles.

S'il exerce cette faculté, il devra en informer le Promettant par lettre R.A.R. dans le délai ci-dessus, étant précisé que si le délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au 1er jour ouvrable suivant.

Les soussignés déclarent :

- 1°) Avoir connaissance des dispositions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2°) Décider d'opter pour la signature d'une promesse synallagmatique de vente sous signatures privées à l'effet de soumettre les présentes à la faculté de rétractation.

Les Parties déclarent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs accords.

Ceci exposé, il est passé à la promesse de vente

OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **PROMETTANT** (pouvant également être dénommé aux présentes « le **VENDEUR** ») s'engage irrévocablement à vendre au **BENEFICIAIRE** (pouvant également être dénommé aux présentes « l'**ACQUEREUR** ») qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettant(s) et le ou les bénéficiaire(s), qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**VENDEUR**" et l'"**ACQUEREUR**" désigneront respectivement le ou les vendeur(s) et le ou les acquéreur(s), qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Les "**BIENS**" désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, "**L'ENSEMBLE IMMOBILIER**" désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les "**BIENS**".
- Les futures parties privatives sont celles qui appartiendront divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.
- Les futures parties communes sont celles qui appartiendront indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux, chacun pour une quote-part des droits afférents à chaque lot, ainsi qu'il sera indiqué dans l'État Descriptif de Division et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du Règlement de copropriété.

DESIGNATION

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un Immeuble à rénover, dénommé « L'ETOILE », qui sera placé sous le régime de la copropriété, situé à **SAINT-MALO (35400), 27 RUE DE TOULOUSE (BATIMENT B) ET 12 RUE D'ESTREES (BATIMENT A)**, et portant sur la parcelle cadastrée, savoir :

Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance totale
AB	260	12 rue d'Estrées	15 a 76 ca

Le tout, ainsi qu'il résulte du plan demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

DESIGNATION DES BIEN

	Logements	Locaux Vélos	Celliers RDC
ETAGE			
Lot Commercial N°			
Lot de copropriété N°			
Surface Carrez figurant au plan de vente			
Surface annexes (terrasse, balcon...)			
Tantièmes dans la future copropriété	<i>Tels qu'ils seront définis dans l'EDDRCP</i>		

TRAVAUX DE RENOVATION

Le **PROMETTANT** déclare et le **BENEFICIAIRE** reconnaît que divers travaux de rénovation doivent être effectués sur les parties privatives et sur les parties communes de l'immeuble, sans le rendre à l'état neuf, conformément aux articles L 262-1 et R 262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Consistance et caractéristiques techniques des travaux

La consistance et les caractéristiques techniques des travaux résultent de la notice descriptive sommaire ci-annexée et des plans. Lesdits documents demeureront annexés à la présente promesse de vente.

Plans

Les **BIENS** ci-dessus désignés sont figurés sur les plans demeurés annexés aux présentes, savoir :

- un plan indiquant une surface habitable globale, et comprenant pour chacune des pièces et des dégagements leurs hauteurs sous plafonds et leurs surfaces ;
- plan de masse.
- plan des locaux vélos individuels

Il est ici précisé à cet égard que les documents techniques ci-dessus ont un caractère provisoire. Lesdits documents sont notamment susceptibles d'être adaptés dans le cadre du dossier de consultation des entreprises dans les conditions suivantes :

- Le **PROMETTANT** pourra toutefois modifier les prestations énumérées dans les documents techniques ci-dessus et les remplacer par des prestations équivalentes au cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure (notamment réglementation administrative contraignante, faillite d'entreprise ou de fournisseurs, défaut d'approvisionnement, qualité insuffisante des matériaux), et plus généralement si des impératifs techniques la mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations.
- De même, seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur pour but de résoudre un problème technique, ou de compléter ou parfaire soit l'effet architectural, soit l'harmonie de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le **BENEFICIAIRE** déclare aux présentes accepter par avance ces modifications.

ABSENCE DE MEUBLES

Avec les présents **BIENS** ne sont pas vendus de meubles tels que les éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

EFFET RELATIF

Le titre de propriété du Vendeur résulte d'un acte reçu par Maître Maître Olivier DUPARC, Notaire de la SCP « Fabrice LUZU, Julien TROKINER, Sébastien WOLF, Virginie JACQUET et Olivier DUPARC » dont le siège est à PARIS (75008), 11 Avenue Delcassé.

AFFECTATION

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend affecter les **BIENS** à l'habitation.

DELAI - REALISATION - CARENCE

DELAI

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux termes de la promesse de vente synallagmatique objet des présentes, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu à compter du **15/12/2021 (date prévisionnelle d'obtention de la garantie financière d'achèvement), et dans les TROIS mois des présentes pour toute promesse signée postérieurement**, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par 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.

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

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

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder un délai de 18 mois à compter des présentes.

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

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

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

PROPRIETE -JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire de la quote-part de la propriété du sol attachée aux lots vendus et des constructions existantes au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir au fur et à mesure de leur exécution, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des **BIENS** et en prendra possession dès que les travaux de rénovation seront achevés dans les conditions définies ci-après.

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

La livraison est prévue pour intervenir prévisionnellement au plus tard le :

Date de livraison prévisionnelle :	
------------------------------------	--

Conditions d'occupation antérieure

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes sont libres de toute location ou occupation quelconque.

P R I X CONDITIONS FINANCIERES

Montant du prix de vente

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de :

Prix total TTC (en €) pour l'ensemble des lots vendus		Prix TTC (en €) Logement	
		Prix TTC (en €) Local vélo individuel	
		Prix TTC (en euros) Cellier RDC	

Le prix ci-dessus se décompose comme suit :

➤ **Prix de l'existant :**

Appartement et local vélo individuel et/ou cellier à concurrence de 55% du prix total énoncé ci-dessus payable comptant le jour de la signature de la vente et partie payable à terme selon les modalités de paiement ci-après énoncées.

➤ **Prix des travaux :**

Appartement et local vélo individuel et/ou cellier à concurrence de 45% du prix total énoncé ci-dessus payable par fractions échelonnées aux échéances ci-dessous détaillées.

Conformément à l'article R 262-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la réalité de la répartition du prix entre celui de l'existant et celui des travaux est attestée par un homme de l'art tel que défini à l'article R.262-7.

Une copie de ces attestations est annexée aux présentes.

Modalités de paiement

L'article R.262-10 du code de la construction et de l'habitation dispose en substance que « le prix de l'existant est payé lors de la signature du contrat mentionné au premier alinéa de l'article L262-1.

La somme des paiements relatifs aux prix des travaux ne peut excéder :

- 50 % à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux ;
- 95 % à l'achèvement de l'ensemble des travaux ;
- Le solde est payé à la livraison. Toutefois, il peut être consigné en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison prévu à l'article L.262-3.

Les parties conviennent des modalités de paiement du prix de vente suivantes :

<u>EXISTANT</u>	POURCENTAGE APPELE DU PRIX DU FONCIER	EQUIVALENT DU POURCENTAGE TOTAL	CUMUL / AU PRIX TOTAL DES BIENS
A la réservation du logement	5%	2.75%	2.75%
A l'acte authentique	95%	52.25%	55%

<u>AVANCEMENT DES TRAVAUX</u>	POURCENTAGE APPELE DU COUT DES TRAVAUX	EQUIVALENT DU POURCENTAGE TOTAL	CUMUL / AU PRIX TOTAL DES BIENS
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	59.5%
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	64%
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	68.5%
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	73%
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	77.5%
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	82%
Suivant l'avancement des travaux	10%	4.5%	86.5%
Suivant l'avancement des travaux	15%	6.75%	93.25%
A l'achèvement des travaux	10%	4.5%	97.75%
A la livraison	5%	2.25%	100%

La constatation de l'achèvement des travaux permettant la livraison des biens et la remise des clés est faite par un homme de l'art tel que défini à l'article R. 262-7 du code de la construction et de l'habitation.

A la garantie du paiement du prix, au cas de réalisation, il sera fait réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Le **BENEFICIAIRE**, alors devenu **ACQUEREUR**, finançant partie de son prix au moyen de prêts qui doivent lui être consentis par des établissements financiers exigeant à la garantie de ces prêts, une inscription hypothécaire, le **PROMETTANT** 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 établissements ne seraient pas remboursés.

Au cas de réalisation le prix sera payable selon l'échéancier ci-dessus déterminé, et de la façon suivante :

Exigibilité

Pour l'application des dispositions concernant le paiement du prix, il est convenu que le **PROMETTANT** informera le **BENEFICIAIRE** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la survenance des événements sus-indiqués. Pour être valable, ladite notification devra être accompagnée d'une attestation de l'Homme de l'Art, certifiant la réalisation du stade d'avancement des travaux. La somme stipulée payable lors de chacun de ces événements devra être versée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai de **quinze jours** à compter de la réception de cette lettre.

Lieu de paiement

Tous paiements auront lieu au siège du **PROMETTANT** par virement bancaire à l'ordre de la banque qui garantira l'achèvement de l'immeuble.

Intérêts de retard

Les fractions du prix stipulées à terme, ne produiront pas d'intérêt jusque-là. En revanche, si elles ne sont pas payées à la date de leur exigibilité, elles produiront à compter de cette date, des intérêts de retard au taux de **un pour cent (1%) par mois de retard**, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que la réception de ces intérêts vaille, de la part du **PROMETTANT**, octroi de délais de règlement.

Indivisibilité

Les sommes dues sont stipulées indivisibles.

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** (personne physique), avant le complet paiement du prix, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes restant dues.

De même, en cas de fusion, scission, apport partiel d'actif avant complète libération, tout ayant droit du **BENEFICIAIRE** (personne morale) sera tenu de la dette.

Clause résolutoire et indemnité en cas de résolution

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie du prix aux échéances convenues, la vente serait résolue de plein droit si bon semble au **PROMETTANT** un mois après un commandement de payer demeuré infructueux délivré au domicile du **BENEFICIAIRE** et indiquant l'intention du **PROMETTANT** de se prévaloir de la présente clause.

En cas de résolution amiable ou judiciaire de la présente vente, pour non-paiement du prix de vente, le **BENEFICIAIRE** sera redevable envers le **PROMETTANT** d'une indemnité forfaitaire arrêté à 10% du prix de vente, cette indemnité pouvant faire l'objet par le **PROMETTANT** d'une compensation jusqu'à due concurrence avec les sommes à restituer par ce dernier au **BENEFICIAIRE**.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de 5% du prix de vente à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

SEQUESTRE

L'ACQUEREUR déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de 10 jours et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître OREAL, dont les références bancaires sont rappelées ci-dessous, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, la somme de :

Montant du séquestre (€uros) :	
--------------------------------	--

<p>GRUPE Relevé d'Identité Bancaire DRFIP ILLE ET VILAINE AVENUE JANVIER BP 72102 35021 RENNES CEDEX</p>  <p>Cadre réservé au destinataire du relevé</p> <p>EMERAUDE NOTAIRES SAINT-MALO SOLIDOR 51 BOULEVARD DOUVILLE 35400 ST MALO</p> <p><small>Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire 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'imputation.</small></p>	<p>Domiciliation : SIEGE SOCIAL</p> <table border="1" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 25%;">Code Banque</td><td style="width: 25%;">Code Guichet</td><td style="width: 25%;">N° de compte</td><td style="width: 25%;">Clé RIB</td></tr><tr><td style="text-align: center;">40031</td><td style="text-align: center;">00001</td><td style="text-align: center;">0000140868S</td><td style="text-align: center;">86</td></tr></table> <p style="text-align: center;">Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR5340031000010000140868S86</p> <p style="text-align: center;">Identifiant International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX</p>	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	40031	00001	0000140868S	86
Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB						
40031	00001	0000140868S	86						

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

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**.

ENVOI ELECTRONIQUE

L'ACQUEREUR donne son accord pour que la notification du présent contrat et du projet d'acte qui lui sera adressée préalablement à la signature de l'acte authentique ou tout autre envoi relatif à la future acquisition en réalisation du compromis objet des présentes, puisse lui être faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques.

L'(es) ACQUEREUR(S) autorise(ons) le **VENDEUR** et le notaire de l'opération visé ci-dessus ainsi que les structures et filiales qui agiraient pour leur compte à adresser tout envoi ou notification en recommandé relatif à l'acquisition, objet des présentes, par voie électronique aux adresses électroniques suivantes :

Nom et prénom ACQUEREUR	Adresse mail ACQUEREUR
ACQUEREUR 1 :	
ACQUEREUR 2 :	

Ce procédé pourra être utilisé pour les notifications qui s'avèreraient nécessaires en vue de l'acquisition des Biens réservés.

Déclare(ons) :

- Disposer des moyens techniques nécessaire et d'un matériel adapté afin de bénéficier d'un accès régulier aux courriers recommandés électroniques et d'en prendre connaissance depuis un compte de messagerie email et un navigateur web fiable et à jour ;
- Posséder une boîte mail disposant suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications ;
- Communiquer tout changement d'adresse au cas où l'ancienne deviendrait indisponible et ne pas filtrer les notifications ;
- Signaler immédiatement toute perte ou tout usage abusif du compte email.

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

Signature du(es) ACQUEREUR(S) précédée de la mention « bon pour accord »

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer

- Droit de préemption :

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

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Conditions suspensives particulières

Réalisation des conditions suspensives contenues à la promesse unilatérale de vente susvisée du 4 janvier 2019, consentie au profit de la société REALITES PROMOTION, devenue REALITES MAITRISE D'OUVRAGE ou de tout substituant.

La présente promesse synallagmatique de vente est soumise à la condition suspensive de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la promesse unilatérale de vente consentie portant sur la parcelle cadastrée section AB numéro 260 sises à SAINT-MALO (ille et Vilaine), 12 Rue d'Estrées, en vue de la signature de l'acte authentique de vente au profit du **PROMETTANT**, préalablement à celle objet des présentes.

La présente promesse synallagmatique de vente est soumise à la signature de l'acte authentique de vente au profit du **PROMETTANT de la parcelle** cadastrée section AB numéro 260 sises à SAINT-MALO (ille et Vilaine), 12 Rue d'Estrées, préalablement à celle objet des présentes.

Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir

ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

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

- Origine de propriété :

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

- Situation hypothécaire :

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

- Justification de la garantie d'achèvement et des documents d'assurances :

Que Le **PROMETTANT** justifie au **BENEFICIAIRE**, au plus tard lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'obtention de la Garantie d'achèvement des travaux prévue par les article L 262-7 et R 262-12 et 13 du Code de la Construction de l'Habitation, et résultant d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus aux présentes, ainsi que de la souscription auprès d'une compagnie d'assurance, des deux polices d'assurance "DOMMAGES OUVRAGE" et "C.N.R." - assurance de responsabilité décennale.

Le Promettant s'engage à justifier de l'obtention de ces assurances par la remise, à première demande du **BENEFICIAIRE** d'une attestation de la ou les compagnie(s) d'assurance concernée(s)

Il devra justifier dans les mêmes délais, du paiement de toutes les primes afférentes à ces polices d'assurances.

Le **PROMETTANT** subrogera alors purement et simplement le **BENEFICIAIRE** dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

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

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application des articles L.311-1 à L.313-56 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

Organisme (s) prêteur(s)	Tout organisme bancaire ou établissement de crédit
Montant de l'apport personnel :	
Montant maximum de la somme empruntée :	
Durée de remboursement :	
Taux nominal d'intérêt maximum annuel hors assurances	

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts dans le délai de 12 mois à compter des présentes. L'offre de prêt devra être communiquée au **PROMETTANT** dans les dix (10) jours de son obtention.

Le Bénéficiaire s'engage à justifier au **PROMETTANT** de ses demandes de prêt à première demande du Promettant.

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

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code Civil, selon lequel la condition est réputée accomplie lorsque son bénéficiaire en a empêché l'accomplissement.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, de la non obtention d'une offre de prêts ou d'au

En cas de signature électronique :

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'envisage pas de solliciter d'emprunt pour financer son acquisition et appose ci-après la mention manuscrite prévue par la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, codifiée par les Articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1174 du Code civil, prévoyant que « *Lorsqu'est exigée une mention écrite de la main même de celui qui s'oblige, ce dernier peut l'apposer sous forme électronique si les conditions de cette apposition sont de nature à garantir qu'elle ne peut être effectuée que par lui-même* », l'ACQUEREUR appose sous forme électronique la mention suivante :

« Je déclare ne pas avoir recours à un ou plusieurs prêt(s) pour le financement de l'acquisition objet du présent contrat de réservation. Je reconnais avoir été informé(e) que si j'avais néanmoins recours à un ou plusieurs prêt(s), je ne pourrai me prévaloir des dispositions de la Loi n° 79-596 du 13 juillet 1979, pour considérer le présent contrat de réservation caduque et demander la restitution du dépôt de garantie. »

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

Consistance et caractéristiques techniques des travaux

La consistance des travaux, objet des présentes résulte de la notice descriptive sommaire et des plans ci-annexés.

Quant aux caractéristiques techniques définissant :

- la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement utilisés y compris les équipements collectifs résultent de la **notice descriptive sommaire** susvisée et ci annexée.

Délai d'achèvement des travaux

Les BIENS immobiliers ci-dessus désignés seront vendus tels qu'ils existeront et se comporteront après achèvement des travaux de rénovation ci-dessus visés, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

A ce jour la livraison est prévue pour intervenir prévisionnellement au plus tard :

- au plus tard à la fin du dernier trimestre 2024, soit au plus tard le 30 décembre 2024.

Le tout sauf survenance d'un cas de force majeure, telle que définie par la jurisprudence ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

Pour l'application de ces dispositions, seraient notamment considérés comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les jours d'intempéries au sens de l'article 5424-8 du code du travail sur la base des relevés de la station météorologique la plus proche et justifiés par une attestation du Maître d'œuvre de l'opération ;
- la grève (qu'elle soit générale ou particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier) ;
- la mise en redressement judiciaire, en liquidation judiciaire ou en faillite de l'une ou l'autre des entreprises travaillant sur le chantier ou en assurant l'approvisionnement ;
- le retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification se fait au moyen du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;
- les retards entraînés par la recherche de la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci ;
- la résiliation d'un marché de travaux dû à la faute d'une entreprise ;

- les retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source de 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'immeuble avoisinants) et plus généralement, ou provenant de tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PROMETTANT**) ;
- troubles résultant d'hostilités, attentats, mouvements de rue, cataclysmes, incendie, inondations, ou accidents de chantier, d'épidémie ou pandémie et spécialement les répercussions encore inconnues de l'épisode en cours du Covid-19 ;
- les retards imputables aux services concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, compagnie des Eaux, etc...) ;
- les retards de paiement du **BENEFICIAIRE** tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard ;
- les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **PROMETTANT** aurait accepté de réaliser ;
- un sinistre sur le chantier entraînant l'intervention d'un expert judiciaire et/ou une interruption temporaire de travaux ;
- le retard dans la mise à disposition du terrain d'assiette de l'opération par le vendeur du terrain ou dans l'exécution des travaux devant être effectués par l'aménageur ;
- les vols, dégradations et actes de vandalisme dont le chantier et les entreprises seraient victimes (délai nécessaire au réapprovisionnement du chantier et reprise des dommages causés) ;
- l'intervention de la direction des monuments historiques ou autres administrations en cas de découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette de l'opération ;
- les contraintes matérielles, administratives ou juridiques de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès du **PROMETTANT**, ou encore des entreprises intervenantes, au chantier ;
- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction ;
- toute cyberattaque dont le **PROMETTANT** serait victime ;

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement de l'immeuble serait différée d'un temps égal au double de celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

S'il s'agissait d'une cause contractuelle de suspension ou de prorogation du délai de livraison, la nouvelle date d'achèvement sera indiquée au Bénéficiaire.

Pour l'application des événements ci-dessus prévus, les parties conviennent de s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre.

Obligations du PROMETTANT

En cas de réalisation de la Vente, les obligations suivantes s'imposeront au **PROMETTANT**.

A - Poursuite et achèvement des travaux

1/ Obligation d'achever :

Le **PROMETTANT** s'obligera à poursuivre les travaux et à les achever, dans le délai ci-dessus fixé et conformément aux énonciations du présent acte, de la notice descriptive sommaire ci-dessus visée, des plans ci-annexés et, d'une façon générale, aux règles de l'art.

2/ Qualité de Maître de l'ouvrage et pouvoirs :

a) Conservation de la qualité de maître de l'ouvrage

Pour permettre au **PROMETTANT** d'exécuter son obligation d'achever les travaux de rénovation, celui-ci conservera jusqu'à la réception des travaux la qualité de maître de l'ouvrage.

Il pourra notamment choisir les architectes, entrepreneurs et autres techniciens, arrêter librement les conventions passées avec eux et effectuer la réception des travaux qu'ils ont faits ou dirigés, y compris les

travaux nécessaires à la levée des réserves.

Le **PROMETTANT** s'interdit toutefois de se prévaloir de cette qualité pour ordonner des modifications aux plans et notice descriptive sommaire qui n'auraient pas reçu préalablement l'accord écrit du **BENEFICIAIRE**.

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

b) Pouvoir de passer les conventions nécessaires à la réalisation des travaux

A - Le **BENEFICIAIRE** constitue le **PROMETTANT** pour son mandataire exclusif à l'effet de passer les conventions qui sont indispensables à la réalisation des travaux prévus aux présentes ou indispensables aux travaux d'autres bâtiments si ces bâtiments comportent des parties communes avec celui dont tout ou partie forme l'objet de la vente. Il peut notamment établir toutes conventions de voisinage, de cour commune, passer tous contrats de mitoyenneté, d'héberge, de prospect, de servitudes ou tel autre qu'il appartiendra. Cette liste étant purement énonciative et non limitative.

B - En outre le **BENEFICIAIRE** confère au **PROMETTANT**, d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de dispositions portant sur les parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour assurer la desserte de l'ensemble et son raccordement avec les réseaux de distributions et les services publics.

C - Le **BENEFICIAIRE** investira le **PROMETTANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition quelqu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation des travaux projeté soit à sa desserte.

D - En outre, le **PROMETTANT** aura seul qualité pour passer avec l'ELECTRICITE DE FRANCE, FRANCE TELECOM, le SERVICE DES EAUX, et tous concessionnaires de services publics, les conventions qui peuvent être nécessaires à la desserte et à l'équipement de **L'IMMEUBLE** et notamment toutes constitutions de servitudes.

E - Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **PROMETTANT** en contrepartie des engagements contractés par lui envers le **BENEFICIAIRE**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et ils expireront le jour de la réception des travaux. Ils ne s'éteindront pas en cas de cession par le **BENEFICIAIRE** ni en cas de mutation entre vifs ou forcée, ou à cause de mort.

F - Le **PROMETTANT** devra rendre compte à ses mandants et notamment au **BENEFICIAIRE** conformément à l'article 1993 du Code Civil. Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de soulte d'échange, en exécution des conventions passées par le **PROMETTANT** seront supportées par ce dernier, sans augmentation du prix de la vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le **PROMETTANT** serait, en sa qualité de mandataire, redevable envers le **BENEFICIAIRE**.

3/ Autorisation d'effectuer certaines modifications

Afin de parvenir à la rénovation du BIEN, le **PROMETTANT** se réserve pour lui-même et pour tous ses ayants-droit, la faculté d'apporter au projet ci-dessus défini, toutes modifications compatibles avec la destination des lieux et les exigences des autorités administratives compétentes.

Il se réserve en particulier, le droit de modifier :

- a) Le nombre, la consistance et la disposition des logements projetée autres que celui objet de la présente promesse, et des espaces intérieurs ou extérieurs privatifs autres que ceux objets de la présente promesse, les réseaux et les éléments d'équipement, les indications des plans annexés au règlement de copropriété et état descriptif de division concernant la distribution intérieure n'étant pas contractuelles, seuls les plans annexée aux contrats de vente ayant ce caractère ainsi que les plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes, et la notice descriptive sommaire,
- b) Les façades et gardes corps, pour autant que cette modification n'affecte pas la valeur des biens vendus,
- c) les locaux techniques, local ERDF, en fonction des impératifs techniques ou par suite des exigences de l'administration ou des services concédés ou des passages de réseaux de toutes natures,
- d) Le plan d'aménagement des accès de l'ensemble immobilier,
- e) Le plan de vente afin de mettre en conformité le bien vendu avec la réglementation handicapé suite à des adaptations éventuelles en cours de rénovation, et pour autant que cette modification soit mineure, et notamment le sens d'ouverture des portes et placards ...

Il est enfin précisé qu'il y a lieu de faire totalement abstraction des arbres ou végétaux pouvant éventuellement figurer sur les plans ci-annexés, le vendeur n'étant tenu de planter que des arbres et végétaux imposés par le permis de construire et cela, suivant disposition de son choix.

Le BENEFCIAIRE déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle.

Le PROMETTANT se réserve le droit, pour les lots dont il reste propriétaire, de les regrouper en un ou plusieurs lots ou de les subdiviser en une ou plusieurs fois, sans autorisation préalable des copropriétaires et, en conséquence :

- procéder à tous regroupements ou à toutes subdivisions de lots,
- procéder à la formation des nouveaux lots et à l'attribution des tantièmes de copropriété y afférente,
- procéder à la répartition de toutes charges particulières concernant les lots nouvellement créés,
- procéder à la mise à jour de la désignation générale de l'immeuble découlant des divisions sans autres

restrictions que celles de ne pas porter atteinte à la composition des lots des autres copropriétaires et de n'augmenter, en aucune manière, les charges incombant à ces lots.

Les attributions de tantièmes se feront sans autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Dans les mêmes conditions que ci-dessus, c'est-à-dire sans autorisation préalable des copropriétaires, le PROMETTANT se réserve le droit de modifier l'implantation, la consistance, et la composition des biens restant à rénover.

Dans les conditions ci-dessus, le PROMETTANT pourra également modifier l'état descriptif de division.

Pour constater, le cas échéant, ces modifications, et en vue de les soumettre aux formalités de publicité foncière, un acte modificatif sera dressé à cet effet, à la diligence du PROMETTANT ou (ayants-droit) et à ses frais, par son représentant auquel, tous pouvoirs nécessaires sont, dès à présent, conférés à titre irrévocable comme étant donnés dans l'intérêt commun de toutes les parties.

Le PROMETTANT se trouve également investi des pouvoirs nécessaires au dépôt de toute demande de permis de construire modificatif qui pourraient s'avérer nécessaire, le tout sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la destination de l'ensemble immobilier ainsi qu'à la consistance des BIENS objet des présentes, telle qu'elle est figurée aux plans ci-après annexés et telle qu'elle est définie à la notice descriptive sommaire ci-après annexée.

Le BENEFCIAIRE investit encore le PROMETTANT du pouvoir de désigner le Syndic provisoire, chargé d'exercer les fonctions de Syndic, jusqu'à la réunion de la première Assemblée Générale prévue au règlement de copropriété et notamment chargé de convoquer la première assemblée générale des copropriétaires.

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

Le PROMETTANT devra rendre compte à ses mandants et notamment aux acquéreurs, conformément à l'article 1993 du Code Civil.

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

4/Equipement

Le PROMETTANT s'oblige :

A installer dans l'ensemble immobilier les éléments d'équipement prévus à la notice descriptive sommaire ci-dessus visée,

Le tout sans préjudice de ce qui est dit au paragraphe "1° /- Obligation d'achever" ci-dessus.

5/ Visites de chantier

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

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

6/ Commercialisation du programme - Affichage

Le PROMETTANT pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la future copropriété et plus particulièrement du BENEFCIAIRE, procéder à l'apposition de panneaux, affiches, enseignes, kakemono, etc. pour les besoins de la commercialisation de L'IMMEUBLE dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sans que cette énonciation soit limitative, et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

B - Constatation de l'achèvement des travaux et prise de possession

Définition de l'achèvement des travaux

Article R 262-4 du Code de la construction et de l'habitation

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

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

ACHEVEMENT

Conformément à l'article R262-4 du Code de la construction et de l'habitation, le constat d'achèvement des travaux, résultera de la déclaration certifiée par un homme de l'art respectant les conditions de l'article R262-7 du même code.

Les parties conviennent d'un commun accord que la SELARL D'ARCHITECTURE CLENET BROSSET BNR, située 14 H, rue du Pâtis Tatelin à Rennes (35708) sera l'homme de l'art en charge du constat d'achèvement.

Etant ici précisé que cette personne est désignée pour constater l'achèvement des travaux.

Une déclaration sera établie et Elle constituera le justificatif de l'exigibilité des échéances du prix des travaux comme indiquée en première partie du présent acte.

Si la personne sus-désignée d'un commun accord entre les parties aux termes des présentes, n'étant toutefois plus en activité au jour de l'achèvement des travaux, un autre homme de l'art serait désigné par accord entre le Vendeur et l'Acquéreur.

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

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

Les frais et honoraires de la personne qualifiée seront supportés par le Vendeur s'il est constaté que les travaux ne sont pas achevés, et par l'Acquéreur dans le cas contraire.

L'Acquéreur supportera en outre les frais de l'acte de constatation de l'achèvement.

RECEPTION

La réception des travaux sera assurée contradictoirement et à une date unique, par le Vendeur devenu Maître de l'ouvrage auprès des entrepreneurs, dans les conditions prévues aux articles R262-5 et L111-19 du Code de la construction et de l'habitation. Un procès-verbal de réception des travaux sera effectué (séparément pour les parties communes et pour les parties privatives) et le Vendeur perdra alors la qualité de Maître de l'ouvrage.

LIVRAISON

En ce qui concerne les parties privatives

L'obligation d'achever ci-dessus contractée par le Promettant devenu Vendeur ne pourra résulter que de la livraison des Biens. Elle sera constatée dans les conditions ci-après, en respect de l'article R262-5 du Code de la construction et de l'habitation :

1/- Le Promettant devenu Vendeur convoquera le Bénéficiaire devenu Acquéreur ou son mandataire par lettre recommandée avec avis de réception au moins quinze jours avant la date prévue pour la livraison, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Il joindra à cette convocation le certificat de l'homme de l'art attestant de l'achèvement des travaux dans les parties privatives, ainsi que le procès-verbal de réception des travaux. Cette lettre invitera le Bénéficiaire devenu Acquéreur à procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison des travaux (L262-3 du Code de la construction et de l'habitation), dans lequel le Bénéficiaire devenu Acquéreur aura la faculté d'insérer les réserves qu'il croira devoir formuler quant aux malfaçons, et aux défauts de conformité avec les prévisions du

contrat.

Les réserves du Bénéficiaire devenu Acquéreur seront acceptées ou contredites par le Vendeur.

Au cas où le Bénéficiaire devenu Acquéreur ne répondrait pas à cette invitation, il sera convoqué une seconde fois dans les mêmes conditions que celles stipulées ci-dessus.

Au cas où le Bénéficiaire devenu Acquéreur ne répondrait pas à cette seconde invitation la constatation de la livraison des travaux sera faite par une personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête, non susceptible de recours, du président du Tribunal des Grande Instance du lieu de l'immeuble parmi celles que le Tribunal commet habituellement. La constatation de la livraison fera l'objet par la personne qualifiée ainsi désignée d'une déclaration devant le notaire soussigné. Cette déclaration tiendrait alors lieu de procès-verbal, au sens de l'article L262-3.

La constatation de la livraison est parfaite par la déclaration ainsi faite. Le Bénéficiaire devenu Acquéreur supportera les frais de l'acte constatant cette déclaration.

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

2/- Que des réserves soient ou non formulées acceptées ou contredites, il sera procédé à la livraison et prise de possession. Le Bénéficiaire devenu Acquéreur procédera alors au versement de la partie du prix payable à la livraison sauf à faire consigner le solde du prix des travaux à effectuer en parties privatives en cas de défaut de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison prévu à l'article L. 262-3, dans un compte séquestré en l'étude du notaire soussigné. C'est également cette date qui sera retenue pour tous les effets attachés par les présentes à la prise de possession. Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, livraison et paiement de la partie alors exigible du prix de vente.

En ce qui concerne les parties communes

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur, en sa qualité de membre du syndicat des copropriétaires nommera comme mandataire exclusif et donnera à cet effet tous pouvoirs au syndic de la copropriété, pour prendre livraison, des parties communes et plus précisément procéder à la constatation du parachèvement des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble qui seront déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Le syndic prendra alors, dans les mêmes conditions que celles-ci-dessus définies, livraisons des parties communes en formulant les réserves qu'il jugera nécessaires.

Une copie du procès-verbal constatant la livraison des parties communes au syndicat des copropriétaires sera adressée à l'Acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception au Bénéficiaire devenu Acquéreur.

C - Garanties en cas de réalisation de la vente (concerne la partie travaux)

I - Vérification de la conformité

A- Concernant les parties privatives

a) Le **BENEFICIAIRE** disposera d'un délai d'un mois à compter de la prise de possession pour vérifier la conformité des travaux, avec les énonciations portées aux documents établissant la consistance et les caractéristiques techniques (plans, coupes, notice descriptive sommaire, etc...).

b) Le **BENEFICIAIRE** pourra, au cours de ce délai, notifier au **PROMETTANT**, par lettre recommandée, les défauts de conformité apparents qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit du **BENEFICIAIRE** tous recours et actions contre le **PROMETTANT**. En revanche, une fois ce délai expiré, le **BENEFICIAIRE** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** serait déchu de ses recours et actions contre le **PROMETTANT** s'il n'avait pas agi en justice dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle le **PROMETTANT** peut légalement être déchargé des vices apparents.

B- Concernant les parties communes

a) Le **mandataire du BENEFICIAIRE** disposera d'un délai de un mois à compter de la prise de possession pour vérifier la conformité des travaux, avec les énonciations portées aux documents établissant la consistance et les caractéristiques techniques (plans, coupes, notice descriptive sommaire, etc...).

b) Le **mandataire du BENEFICIAIRE** pourra, au cours de ce délai, notifier au **PROMETTANT**, par lettre recommandée, les défauts de conformité apparents qu'il aura constatés. Cette notification conservera au profit

du mandataire du BENEFCIAIRE tous recours et actions contre le PROMETTANT. En revanche, une fois ce délai expiré, le mandataire du BENEFCIAIRE ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Toutefois, le mandataire du BENEFCIAIRE serait déchu de ses recours et actions contre le PROMETTANT s'il n'avait pas agi en justice dans le délai d'un an à compter de la date à laquelle le PROMETTANT peut légalement être déchargé des vices apparents.

Article L262-3 du Code de la construction et de l'habitation

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

Pouvoirs

Le BENEFCIAIRE donnera tous pouvoirs au syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dans l'acte authentique de vente, à l'effet de prendre livraison, en son nom, des travaux des parties communes ainsi qu'à la conformité de leur réalisation.

Les fonctions de syndic provisoire seront assurées par le Cabinet HEMON - CAMUS, 6 rue de l'Hôtel de Ville, à NANTES (44000)

II- Garantie des vices

A- Le PROMETTANT est tenu par les garanties prévues par les articles L 111-13, L 111-15 et L 111,16 du Code de la Construction et de l'Habitation ici littéralement reproduits, dès lors que les travaux entrent dans le champ d'application de ces articles:

Article L111-13 du Code de la construction et de l'habitation

*« Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination
Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère. »*

Article L111-15 du Code de la construction et de l'habitation

*« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 du code civil reproduit à l'article L. 111-13 du présent code s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.
Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »*

Article L111-16 du Code de la construction et de l'habitation

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

B- Le PROMETTANT rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article l'article 1792-6 du code civil, les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage". Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

Il est ici littéralement rapporté le texte de l'article 1792-6 du code civil :

Article 1792-6 du Code civil

« La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves. Elle intervient à la demande de la partie la plus diligente, soit à l'amiable, soit à défaut judiciairement. Elle est, en tout état de cause, prononcée contradictoirement.

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen

de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

A cet égard, le BENEFCIAIRE signalera utilement au PROMETTANT tous désordres relevant de ladite garantie, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, dans les meilleurs délais, afin de permettre au PROMETTANT de mettre en œuvre la garantie de parfait achèvement due par l'entrepreneur.

A la suite de la réception d'un tel courrier ou de l'exploit d'huissier, le PROMETTANT sera tenu de mettre en jeu la garantie de parfait achèvement dans un délai de dix (10) jours ouvrés et devra en justifier au BENEFCIAIRE à tout moment, sur première demande de ce dernier.

III/ Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties sus-visées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **PROMETTANT** devenu vendeur) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code Civil. Le **PROMETTANT** s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'**IMMEUBLE**.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLEMENTAIRES

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

Dans le cas où l'ACQUEREUR déciderait que des modifications soient apportées au BIEN présentement vendu, ou que des travaux supplémentaires soient exécutés, il devra s'adresser au VENDEUR qui appréciera avec le Maître d'Œuvre ayant la direction des travaux, si les modifications demandées sont réalisables, sans mettre d'obstacle à la conformité de l'immeuble par rapport au permis de construire obtenu et/ou si les travaux modificatifs ou complémentaires demandés sont encore réalisables compte tenu du stade d'avancement des travaux alors atteint.

De même si ces travaux provoquaient des travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente dans le cadre du contrôle de conformité, l'acquéreur devra, à 1ère demande du VENDEUR ou de l'administration, remettre les lieux en conformité avec le permis de construire.

En toute hypothèse, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences d'une non-conformité qu'il aura provoqué.

Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participe pas du caractère du prix de vente. Le coût de ces travaux n'étant pas inclus dans le prix de vente stipulé ci-dessus, il ne sera donc pas garanti comme ce dernier (notamment au niveau de l'assurance dommages ouvrages).

D'une manière générale, les travaux n'auront lieu que sous les conditions restrictives suivantes :

- Ils ne devront plus être demandés dans les 4 mois précédant la livraison.

- Ils ne devront pas avoir pour résultat de porter atteinte aux structures de l'immeuble, à son isolation phonique ou thermique, et ne devront en aucun cas engendrer des troubles dans le déroulement du chantier. Ils ne devront pas modifier la destination des locaux.

- Par suite de l'exécution des travaux modificatifs ou supplémentaires, le délai de livraison prévu ci-dessus, pourra le cas échéant, se trouver annulé et éventuellement remplacé par celui arrêté entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR lors de la commande.

- Au cas où les travaux demandés par l'ACQUEREUR auraient pour conséquence de reporter la date de livraison des locaux concernés par ces travaux, l'ACQUEREUR renonce à réclamer une quelconque indemnité au Maître d'Ouvrage à ce titre.

- Les travaux supplémentaires ou modificatifs demandés seront exécutés par les entreprises déjà titulaires d'un marché de travaux avec le Maître d'Ouvrage,

- L'ACQUEREUR s'interdit d'intervenir directement auprès des entreprises durant le déroulement des travaux.

Le VENDEUR soumettra à l'ACQUEREUR le prix de ces travaux, qui ne sera pas révisable, ses modalités de paiement, et le cas échéant, la prolongation du délai d'exécution.

En cas d'acceptation, ces travaux ne seront entrepris qu'après réception par le VENDEUR de la notification de l'accord formel de l'ACQUEREUR acceptant l'ensemble des conditions fixées dans le devis et notamment leur nature précise, leurs échéances, leur incidence sur le délai de livraison, leurs prix et leurs modalités de paiement conformément aux conditions générales fixées dans le devis.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

Garantie d'éviction

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

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,
- que les **BIENS** n'ont pas été modifiés de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination.

Etat des biens

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- que les **BIENS** ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

Toutefois, et par dérogation aux principes énoncés ci-dessus, le **PROMETTANT** sera tenu à la garantie des vices cachés ou des dommages à l'ouvrage suivant le cas, dans les termes de droit, étant un professionnel de l'immobilier ou la mutation intervenant dans les dix ans de l'achèvement de l'ensemble immobilier ou des **BIENS**, ou dans les dix ans de la réalisation de travaux entrant dans le champ d'application des articles 1792 et suivants du Code civil, mais, dans ces derniers cas, dans la mesure où le **PROMETTANT** a construit ou fait construire en tout ou partie les **BIENS** objet des présentes, ou a réalisé ou fait réaliser lui-même lesdits travaux.

Contenance du terrain d'assiette

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

Garantie de superficie

Conformément à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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

Le PROMETTANT déclare que la superficie de la partie privative du BIENS, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 dite « Loi Carrez » est conforme à celle indiquée dans la description du bien ci-avant, ainsi qu'au plan de vente.

Les Parties sont informées, ce qu'elles reconnaissent expressément, de la possibilité pour le Bénéficiaire d'agir en révision du Prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

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

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le Bénéficiaire dans un délai d'un an à compter de la date de l'Acte de Vente, et ce à peine de déchéance.

Il est ici précisé que les lots concernés par la surface Carrez n'existent pas et n'existeront pas physiquement à la date de la signature définitive de l'acte réitérant les présentes, dans la mesure où ils ne seront pas encore délimités par des cloisons à cette date.

La surface Carrez déclarée ce jour résulte donc d'un mesurage effectué sur plan et le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé de la situation.

Le Promettant se réserve toutefois une tolérance dans l'exécution des travaux par rapport aux surfaces déclarés. Cette tolérance sera de 5 % en plus ou en moins. Dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Etant ici précisé que la surface des annexes (locaux vélos individuels, balcons, loggias, terrasse, jardins, emplacement de stationnement....etc) n'est pas garantie.

Servitudes

Le BENEFCIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS ou L'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le PROMETTANT, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Situation hypothécaire

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

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

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

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le BENEFCIAIRE fera son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides, de maintenance, à l'entretien et à l'exploitation des BIENS. Il sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé. Il est précisé que la fourniture d'énergie est actuellement assurée par GDF.

Impôts et charges

Le Promettant déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété des Biens.

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur acquittera à compter du jour du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les Biens peuvent et pourront être assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Assurance-incendie

Le **BENEFICIAIRE** souscrira une nouvelle police multirisques habitation à compter du jour du transfert de jouissance des parties privatives, et ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, dans l'acte qui constatera le transfert de propriété, de mettre fin audits contrats en ce qu'ils portent sur les **BIENS**, lorsqu'il avertira son assureur du transfert de jouissance. Il est ici précisé que les parties communes seront assurées par le syndic de copropriété.

Frais

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

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **PROMETTANT**, savoir : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale des **BIENS**, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

Pouvoirs

Le **BENEFICIAIRE** confère tous pouvoirs au **PROMETTANT**, qui accepte, à l'effet de faire établir et régulariser l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'Ensemble Immobilier par Maître Nicolas OREAL, Notaire associé de la SELARL Emeraude Notaire Saint-Malo ayant son siège à SAINT MALO (Ille et Vilaine), 51 Boulevard Douville.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Les travaux de rénovation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** seront effectués dans le cadre d'une opération entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 Décembre 1993.

Un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 4532-7 du Code du travail sera déposé au rang des minutes d'un notaire de Maître Nicolas OREAL, Notaire associé de la SELARL Emeraude Notaire Saint-Malo ayant son siège à SAINT MALO (Ille et Vilaine), 51 Boulevard Douville.

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare sous sa seule responsabilité que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut à l'acte authentique de vente, un dossier technique fourni par le vendeur.

Ledit dossier de diagnostic technique comprenant, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction

de la Construction et de l'Habitation ;

- Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des servitudes risques et d'information sur les sols prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la Construction de la Construction et de l'Habitation ;

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeurera annexé aux présentes après mention un dossier de diagnostic technique établi au vu des documents fournis par le **PROMETTANT**.

Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, demeurera annexé aux présentes après mention un dossier de diagnostic technique établi au vu des documents fournis par le Promettant.

Toutefois pour la production desdits diagnostics, le Promettant fait les déclarations suivantes :

Les lots, tels qu'ils ont été définis dans le règlement de copropriété visé en première partie des présentes n'existent pas à ce jour et n'existeront pas au jour de la réitération des présentes par acte authentique, dans la mesure où leurs cloisons ne sont pas édifiées. Chaque niveau de l'Immeuble correspond aujourd'hui à un vaste plateau sur lequel il n'existe aucun mur à l'exception des cloisons périmétriques du bâtiment. Les lots de copropriété de chaque étage tels qu'ils sont désignés dans le règlement de copropriété susvisé, seront découpés à l'occasion de la rénovation du bien, soit postérieurement à ce jour et au jour de l'acte authentique de vente.

Il résulte de ces déclarations que le Promettant n'est pas en mesure de fournir précisément à ce jour un diagnostic pour les lots objets des présentes et les parties communes tels qu'ils existeront après l'achèvement des travaux.

Toutefois pour la parfaite information du Bénéficiaire, le Promettant a fait établir avant tous travaux de rénovation un dossier de diagnostic technique dans l'Immeuble tel qu'il existe aujourd'hui, et dans sa totalité.

Seront donc annexés aux présentes, ou à défaut à l'acte authentique de vente, ainsi qu'il sera développé ci-après :

- Un constat de risques d'exposition au plomb pour l'ensemble de l'Immeuble avant travaux,
- Un dossier technique amiante pour l'ensemble de l'Immeuble avant travaux,
- Un état parasitaire pour l'ensemble de l'Immeuble avant travaux,
- Un diagnostic de performance énergétique pour l'ensemble de l'Immeuble avant travaux,
- Un état des servitudes risques et d'informations sur les sols.

Le Bénéficiaire prend acte de l'ensemble des déclarations faites ci-dessus et en accepte les conséquences.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle du contenu de ses diagnostics sans requérir plus amples investigations quant à la délimitation exacte de ses lots et des futures parties communes après rénovation.

Conformément aux dispositions de l'article R 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, est jointe aux diagnostics une attestation d'assurance de responsabilité civile du diagnostiqueur.

Pour les diagnostics établis à compter du 1^{er} novembre 2007, demeureront également joints un certificat de compétences et une déclaration sur l'honneur émanant de l'auteur du diagnostic attestant de la régularité de sa situation au regard des dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Lutte contre le saturnisme

Le Promettant déclare que l'Immeuble a été construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et que le Bien est affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation. Par suite, le Bien entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb, conformément aux dispositions des articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la santé publique, a été établi avant tous travaux de rénovation, par la société ALLO DIAGNOSTIC ayant son siège à 2, rue des Charmilles 35510 CESSON-SEVIGNE le 19 février 2019.

Ledit constat demeurera ci-annexé après mention, le Bénéficiaire déclarant avoir parfaite connaissance de ce document. Le vendeur s'engage à effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L.1334-9 du Code de la santé publique, si le constat établi, conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire du bien ou l'exploitant du local d'hébergement :

- Il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concernée, en leur remettant une copie du constat (article R.1334-12 Code de la santé publique) ;

- Il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en organisant la sécurité des occupants.
- Il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

En outre, il est précisé par l'article L. 1334-9 précité, qu'en cas de location, les travaux incombent au propriétaire bailleur. La non réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Lorsque le constat identifie au moins un facteur de dégradation du bâti, tel que défini par les dispositions de l'arrêté du 19 août 2011, une copie de ce constat doit être transmise par son auteur au préfet en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique.

Etant ici précisé que le Vendeur sera, le cas échéant informé de cette transmission, conformément aux dispositions de l'article R. 1334 - 10 alinéa 2 du même Code.

A la suite du signalement, le Préfet a la faculté, dans le cadre de la protection des mineurs, de mettre en œuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L.1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L.1334-1 alinéa 4 du Code de la santé publique;

- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire du bien son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (article L.1334-2 du Code de la santé publique) ;

- si le propriétaire du bien ne conteste pas la nature des travaux envisagés, ceux-ci devront être exécutés par lui dans le mois de la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification ;

- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire du bien, auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (Code de la santé publique, articles L. 1334-4 et R. 1334-7) ;

- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants du bien, les frais de leur hébergement provisoire, devront être également supportés par le propriétaire du bien (C. santé publique, art. L. 1334-4 al 1er), le délai de réalisation des travaux étant porté à trois mois (C. santé publique art L. 1334-2, al 2).

Réglementation relative à l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au Promettant de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.

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

Le Promettant déclare que l'Immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Deux rapports ont été établis avant tous travaux de rénovation, par la société ALLO DIAGNOSTIC ayant son siège à 2, rue des Charmilles 35510 CESSON-SEVIGNE le 19 février 2019.

Ces rapports concluent à la présence d'amiante dans le bâtiment A et à l'absence d'amiante dans le bâtiment B, sous réserve de compléments de sondages ultérieurs.

Ledit état demeurera ci-annexé après mention, le Bénéficiaire déclarant avoir parfaite connaissance de ce document. Le vendeur s'engage à effectuer les travaux appropriés pour évacuer les matériaux amiantés.

Etant ici précisé que la seule production d'un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante permet au Promettant de s'exonérer de la garantie des vices cachés liés à cette défectuosité, quand bien même le contenu dudit document se révélerait en tout ou partie erroné.

L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la Construction et de l'Habitation et état parasitaire

Il résulte de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation qu'en cas de Vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-5 dudit code, un état relatif à la présence des termites doit être produit par le Promettant.

Cet état relatif à la présence de termites identifie le Bien, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.

Le Promettant déclare que l'Immeuble n'est pas situé dans un secteur de lutte contre les termites délimité par arrêté municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant il a fait procéder, avant tous travaux de rénovation, à un état parasitaire dans les parties privatives, lequel a été effectué par la société par la société ALLO DIAGNOSTIC ayant son siège à 2, rue des Charmilles 35510 CESSON-SEVIGNE le 19 février 2019.

Le rapport conclut au repérage d'indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois pour le bâtiment A.

Pour le bâtiment B il n'a pas été repéré d'indices de présence d'agents de dégradation biologique du bois.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été parfaitement informé et déclare prendre les Biens en l'état.

Le compte-rendu dudit état est demeuré ci-joint.

Etant ici précisé qu'en matière de contrôle de l'état parasitaire, il est précisé que le professionnel doit avoir souscrit une assurance professionnelle et être indépendant d'une entreprise de traitement du bois.

L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic relatif à la conformité de cette installation, ce diagnostic devant être annexé à l'avant-contrat et à l'Acte de Vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le PROMETTANT déclare que le Bien possèdera une installation intérieure de gaz de moins de quinze ans.

Aucun diagnostic n'est en conséquence à produire.

Diagnostic de performance énergétique

Rappel des textes

Un diagnostic de performance énergétique va être établi avant tous travaux de rénovation sur l'ensemble du bâtiment, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce diagnostic sera fourni à l'acte authentique de vente par le Promettant.

Toutefois, pour assurer la parfaite information du Bénéficiaire devenu Acquéreur sur la performance énergétique de son appartement, le Promettant devenu Vendeur s'oblige à faire établir un diagnostic de performance énergétique sur le lot privatif à usage d'habitation une fois les travaux de rénovation totalement achevés et s'engage à le remettre au plus tard à l'Acquéreur le jour de la remise des clefs.

Etant ici rappelé au Bénéficiaire que pour le cas où il souhaiterait donner le Bien en location, il devra fournir ledit diagnostic au futur locataire, ce dont il reconnaît avoir été informé.

Etat des servitudes « risques » et d'informations sur les sols

Rappel des textes

Les dispositions des points I et III à V l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de Biens immobiliers situés dans des zones « couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de « prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des « zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le « vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

« A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des « informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de « l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux « articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

«

« II. - .../....

«

« III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions « du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste « des risques et des documents à prendre en compte.

«

« IV. - Lorsqu'un Immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'Immeuble est tenu d'informer par écrit « l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été « propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des « présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est « mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

«

« V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou « le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une « diminution du prix.

«

« VI. - .../... »

Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols

un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols a été établi il y a moins de six mois par PREVENTIMMO, ayant son siège à 80 route des Lucioles Espaces de Sophia, Bâtiment C 06560 Valbonne - Sophia Antipolis en application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement. Une copie est demeurée ci-annexé aux présentes.

Déclarations des Parties

L'Acquéreur, déclare être informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'Ensemble Immobilier au regard de ce plan de protection.

Par conséquent, le Bénéficiaire, déclare faire son affaire personnelle des risques naturels, miniers et technologiques liés à la situation de l'Immeuble et décharge le Promettant de toute responsabilité à cet égard.

Déclarations relatives aux sinistres

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Promettant déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les Biens n'ont pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

A cet effet, le Promettant a complété le document « Déclaration de sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe », annexé aux présentes après mention, et duquel il ressort qu'à la connaissance du Promettant, l'immeuble n'a pas fait d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements listés dans ladite déclaration.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

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

Ce diagnostic devant être annexé à l'avant-contrat et à l'Acte de Vente et avoir été établi depuis moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le PROMETTANT déclare que le Bien possèdera une installation intérieure d'électricité de moins de quinze ans. Aucun diagnostic n'est en conséquence à produire.

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.

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

Plan d'exposition aux bruits

Au 1er juin 2020, lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation est communiqué au futur acquéreur ou locataire dans les conditions prévues au II de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme.

En l'espèce, les BIENS ne sont pas situés dans une zone d'exposition aux bruits.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des **BIENS** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972. S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE

RESPECT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Bénéficiaire devra respecter les stipulations des règlements de copropriété, de leurs modificatifs éventuels visés ci-dessus, des états descriptifs de division ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire des Biens en vertu de ces documents.

NAISSANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Conformément aux termes du règlement de copropriété, il est ici rappelé que le syndicat des copropriétaires naîtra dès que l'immeuble appartiendra à au moins deux copropriétaires et qu'un des lots sera livré.

PRISE DE CONNAISSANCE DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs de sécurité. »

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit depuis plus de quinze ans, un diagnostic technique sera établi préalablement à la mise en copropriété de l'immeuble.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, les **BIENS** objet des présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

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

Dans le cas contraire, la substitution ne pourra avoir lieu qu'au profit d'un bénéficiaire ne pouvant se prévaloir des dispositions dudit article L 271-1 (donc, si les **BIENS** sont à usage d'habitation, qu'au profit d'un professionnel de l'immobilier).

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse

de vente.

Toute substitution devra être soumise à l'accord préalable du PROMETTANT. Par conséquent, le PROMETTANT devra être averti de cette demande de substitution par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai maximum de trente (30) jours à compter de la présente promesse. Passé ce délai, aucune substitution ne sera possible.

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

Aux présentes, le terme BENEFICIAIRE s'applique au BENEFICIAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

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

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du PROMETTANT.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre les BIENS inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- soit de maintenir l'acquisition des BIENS alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU PROMETTANT

Au cas de dissolution volontaire dudit PROMETTANT avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes et la présente promesse deviendra caduque à l'égard de tous les Bénéficiaires qui ne seraient pas décédés ou disparus.

Néanmoins, ces derniers pourront, s'ils le souhaitent, ne pas se prévaloir de cette caducité.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité de bénéficiaires cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le BENEFICIAIRE dispense expressément le PROMETTANT de faire publier les présentes à la conservation des hypothèques compétente, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Les parties confèrent à l'un des clercs de l'Office Notarial représentant le PROMETTANT tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de déposer les présentes au rang des minutes de l'Office Notarial ;
- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de

publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au bureau des hypothèques, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif. En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des BIENS.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFCIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial chargé de leur demande, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1202 du Code civil, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait le :
A :

Fait en 1 exemplaire original conservé par Me OREAL (une copie sera notifiée à chaque partie)

LE VENDEUR	L'ACQUEREUR

La promesse et les annexes constituent un tout indissociable et constituent l'ensemble des obligations des parties, à ce titre, l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu en plus du contrat de réservation les documents suivants cochés ci-après :

Un exemplaire du descriptif sommaire	<i>Ecrire « Vu le (date) » par les parties avec signature en première page et signature en dernière page</i>	X
Un exemplaire du plan du logement	<i>A dater et signer par les parties</i>	X
Un exemplaire du plan des stationnements	<i>A dater et signer par les parties</i>	
Un exemplaire du plan du rez-de-chaussée et du plan de l'étage où se situe le logement	<i>A dater et signer par les parties</i>	X
Un exemplaire du plan masse	<i>A dater et signer par les parties</i>	X
Un exemplaire de l'Etat des Risques et Pollutions	<i>A signer</i>	X