

100038801
JRL/ALD/

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER
BAYONNE - 45 Rue Port-neuf

LOT(S) N°

JOINDRE lors du renvoi du présent document signé:

- Photocopie de la carte d'identité du ou des acquéreurs
- Photocopie du Livret de famille
- Photocopie du contrat de mariage (ou de PACS)

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

La société dénommée **PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE**, « PROFIMOB », société par actions simplifiée au capital de 1.840.000,00 EUR, dont le siège social est à PARIS (75008), 23, rue de l'Arcade, identifiée au SIREN sous le numéro 331129171 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par :

Monsieur Serge KOT, demeurant professionnellement à PARIS (75008), 23, rue de l'Arcade, agissant en sa qualité de Président-Directeur Général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération d'assemblée générale extraordinaire en date du 1^{er} octobre 2012 dont une copie est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs en vertu des articles 2 et 18 des statuts mis à jour le 1^{er} octobre 2012.

Conformément aux dispositions de la loi numéro 2001-420 du 15 mai 2001 relative aux nouvelles régulations économiques, le conseil d'administration de ladite société n'a pas opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 novembre 2001.

Dénommée le VENDEUR.

D'UNE PART

ET

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

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

Se réservant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira

Dénommé l'ACQUEREUR.

D'AUTRE PART

DECLARATIONS PREALABLES

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER OBJET DES PRESENTES.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

Par ces présentes, Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, VEND en leur état futur de rénovation,

À l'**ACQUEREUR**, qui accepte,

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

DESIGNATION

- Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

A BAYONNE (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64100 45 Rue Port-Neuf,
un ensemble immobilier figurant au cadastre de ladite commune sous les
références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BY	192	45 rue Port-Neuf	00 ha 12 a 97 ca

Composé des deux lots de volume suivants :

-Lot de volume numéro 2

Un volume immobilier de forme irrégulière composé des trois fractions de volume suivantes:

- [a] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée par les points 218, 219, 220, 221, 218, depuis le tréfonds jusqu'à la côte 14,41 (milieu de l'épaisseur de la dalle du deuxième étage droite).

- [b] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée par les points 201, 222, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 217, 201, depuis la côte 14,41 sans limitation de hauteur.

- [c] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée par les points 202, 203, 204, 230, 231, 232, 222, 202, depuis la côte 12,68 sans limitation de hauteur.

- [d] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée par les points 233, 241, 235, 234, 233, depuis la côte 19,71 sans limitation de hauteur. Pour cette fraction, il y aura obligation de réaliser une toiture terrasse qui permettra de conserver le plafond de la fraction [g] du lot volume n°1 à la même côte.

L'accès à ce volume se fait par la ruelle Gardin.

-Lot de volume numéro 3:

Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée par les points 208, 209, 210, 211, 228, 238, 239, 240, 229, 216, 217, 237, 236, 235, 208, depuis la côte 12,50 sans limitation de hauteur.

L'accès à ce volume se fait par le volume numéro deux.

- LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS OBJET présentement vendus sont ci-après désignés au titre II.

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

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

A. – Pour ce qui concerne les Biens :

Par un plan comportant les cotes utiles, la situation du ou des lots dans l'ensemble immobilier, l'indication des hauteurs et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements, et le cas échéant pour les parkings et/ou caves, par un plan non coté les représentant. Le **VENDEUR** s'engage à fournir ces documents à l'**ACQUEREUR** préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes et auquel ils seront annexés.

B. – Pour ce qui concerne l'ensemble immobilier :

Par un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de cet ensemble, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux. Le **VENDEUR** s'engage à fournir ce plan à l'**ACQUEREUR** préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes et auquel il sera annexé.

C. – Caractéristiques techniques des travaux à réaliser :

Les caractéristiques techniques des travaux à réaliser par le **VENDEUR** tant en ce qui concerne les biens vendus qu'en ce qui concerne les parties communes de l'ensemble immobilier, résultent de la note technique dénommée "descriptif des travaux" **ci-annexée**, indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement du(es) lots vendu(s) ainsi que les équipements collectifs qui présentent une utilité pour le(s) lot(s) vendu(s), conformément à l'article R. 262-14 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte sous seing privé rédigé par le Cabinet BERQUEZ-LALAGUE, géomètres-experts associés à BAYONNE, 15 Rue Jacques Laffitte et réitéré en la forme authentique suivant acte reçu par Maître Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS Notaire à PARIS dont une copie authentique est en cours de publication au 1er bureau des hypothèques de BAYONNE.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé par la SCP Henri SALCH Géomètre Expert à SAINT-MAUR (94100) qui sera réitéré en la forme authentique suivant acte à recevoir par Maître Jean-René LATOUR, Notaire à PERIGUEUX, préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

Ce document a été transmis dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui déclare avoir pris connaissance de son contenu.

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de la loi numéro 96-1107 du 18 Décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, objet des présentes soumis à ladite loi ainsi qu'à ses textes subséquents, telle qu'elle résulte de l'attestation visée au TITRE II.

PROPRIETE – JOUISSANCE

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

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement des travaux de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des Biens vendus à compter de ce même jour par la prise de possession réelle, lesdits Biens étant libres de toute occupation location quelconque.

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

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal déterminé dans le TITRE II.

Ce prix est stipulé non révisable même en ce qui concerne le montant des travaux, le **VENDEUR** renonçant expressément à la faculté de révision qui lui est offerte à l'article L. 262-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce prix se décompose en :

- le prix de l'existant, d'une part,
- et le prix total de l'ensemble des travaux à réaliser par le **VENDEUR**, d'autre part.

Conformément à l'article R 262-9 du code de la construction et de l'habitation, la réalité de cette répartition entre le prix de l'existant et celui des travaux est attestée par un homme de l'art au sens de l'article R 262-7 du même code, Monsieur BORDELAIS, Architecte DPLG à Montguyon (17270), 25 rue Nationale.

Cette attestation demeurera **ci-annexée**.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix principal de la présente vente sera :

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

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

- **Et de la manière suivante pour les travaux à réaliser par le VENDEUR :**
 - . à concurrence de **10%** du prix des travaux, une fois achevés les travaux représentant 10% du prix total des travaux,
 - . à concurrence de **10%** du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 10 % de leur montant total (à ce stade seront donc accomplis les travaux représentant 20% du montant total des travaux à réaliser par le vendeur)

- . à concurrence de **10%** du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 10 % de leur montant total (à ce stade seront donc accomplis les travaux représentant 30% du montant total des travaux à réaliser par le vendeur)
- . à concurrence de **10%** du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 10 % de leur montant total (à ce stade seront donc accomplis les travaux représentant 40% du montant total des travaux à réaliser par le vendeur)
- . à concurrence de **10%** du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 10 % de leur montant total (**à ce stade seront donc accomplis les travaux représentant 50% du montant total des travaux à réaliser par le vendeur**)
- . à concurrence de **20%** du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 20 % de leur montant total (à ce stade seront donc accomplis les travaux représentant 70% du montant total des travaux à réaliser par le vendeur)
- . à concurrence de **15%** du prix des travaux, une fois achevée une nouvelle tranche de travaux représentant 15 % de leur montant total (à ce stade seront donc accomplis les travaux représentant 85% du montant total des travaux à réaliser par le vendeur)
- à concurrence de **10%** du prix des travaux, **une fois achevés l'ensemble des travaux,**
- à concurrence de **5 %** du prix des travaux à la livraison.

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

CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur de rénovation conformément aux dispositions des articles L262-1 à L262-11, R262-1 à R262-15 et L111-6-1 à L111-6-3 du code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 et du décret n°2008-1338 du 16 décembre 2008.

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

<i>I-/ Sous celles suivantes auxquelles l'ACQUEREUR sera tenu :</i>
--

1°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il n'existe, à sa connaissance aucune servitudes particulières, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

2°- De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

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

3°- De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus. L'acquéreur reconnaît avoir parfaite connaissance du règlement de copropriété qui lui a été remis dès avant ce jour.

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

5°- L'ACQUEREUR s'oblige à acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité.

6°- En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** ci-dessous précisées et afin de donner à celui-ci les moyens de tenir ses engagements, l'**ACQUEREUR** lui confèrera tous pouvoirs à l'effet de passer les actes de disposition devant affecter les **BIENS** et droits vendus et indispensables à la réalisation des travaux prévus au présent contrat.

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

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

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ;
- pour satisfaire aux obligations imposées par les autorisations d'urbanisme délivrées pour les travaux portant sur le bâtiment faisant l'objet de la vente (obligations auxquelles pourrait être subordonnée la délivrance desdites autorisations d'urbanisme pour les travaux sur d'autres bâtiments concernés par le mandat);
- pour assurer la desserte de ces immeubles ou leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

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

<u>II-/ Sous celles suivantes auxquelles le vendeur sera tenu :</u>
--

A-Poursuite, achèvement et livraison des travaux

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

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

1°- Définition de l'achèvement

Les **BIENS** vendus seront réputés achevés au sens de l'article L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 dudit Code de la construction et de l'habitation, lorsque les travaux prévus au présent contrat seront exécutés.

La constatation de l'achèvement résulte de la déclaration certifiée par "**l'Homme de l'Art**".

Etant précisé :

-Que pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons ne rendant pas les ouvrages ou éléments d'équipement impropres à leur utilisation.

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

2° Engagement d'achèvement des travaux de construction

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

3° Conditions d'exécution des travaux

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

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

Seront admises toutes modifications de structure et de l'agencement intérieur et extérieur ayant pour but de résoudre un problème technique, de compléter ou de parfaire soit l'aspect architectural, soit l'harmonie du projet et qui seraient apportées en cours de travaux par le **VENDEUR**, avec l'accord de "l'Homme de l'Art".

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

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

4° Délai d'exécution des travaux

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 262-4, d) du Code de la construction et de l'habitation, le **VENDEUR** s'engage à achever les travaux et à livrer les **BIENS** objet des présentes au cours du deuxième semestre 2014.

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

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

- les intempéries prises en compte par les Chambres Syndicales Industrielles du Bâtiment ou la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux de l'exécution des « Voies et Réseaux Divers » (VRD), s'il y en a à réaliser, selon la réglementation des chantiers du bâtiment.

- la grève (qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexées ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier),

- la liquidation de biens, le redressement ou la liquidation judiciaire, la cessation de paiement de l'un des intervenants sur le chantier (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets),

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au **VENDEUR**),

- les troubles résultant d'hostilité, révolutions, cataclysme ou accidents de chantier,

- les retards imputables aux pouvoirs publics ou services concessionnaires ,

- les retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la Société vendeuse à l'acquéreur, au moyen de la production 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 et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci,

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et plus, généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,

- retards imputables aux compagnies cessionnaires (EDF – GDF – PTT – Compagnie des Eaux),

- retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modifications que le vendeur aurait accepté de réaliser,

- sont également considérées comme clauses légitimes de suspension la réalisation de fouilles archéologiques préconisées par les services de l'état ainsi que toutes interventions résultant de la découverte fortuite de vestiges archéologiques dans le terrain,

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

Dans tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le vendeur, à l'acquéreur par une lettre du Maître d'œuvre.

Le tout sous réserve des dispositions des articles L.216-1 du Code de la Construction de l'Habitation et 1184 du Code Civil.

5° Conservation par le VENDEUR de la qualité de maître d'ouvrage

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

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

6° Réception des travaux

(Dans le cas où les travaux sont soumis à l'article L. 262-2 du Code de la construction et de l'habitation)

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

7° Livraison des travaux

Afin de livrer à l'**ACQUEREUR** les travaux objet de la présente vente, le **VENDEUR** une fois les travaux achevés et constatés au sens de l'article R. 262-4, et reçus au sens de l'article R. 262-5, ainsi qu'il est dit ci-dessus, convoquera l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec avis de réception afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison des travaux.

Livraison et jouissance des parties communes

L'**ACQUEREUR** constituera le Syndic de copropriété alors en fonction pour son mandataire exclusif, à l'effet de prendre possession des parties communes.

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

Le Syndic devra rendre compte de son mandat lors de la première assemblée générale de copropriétaires qui suivra sa prise de possession.

B- Garantie des défauts de la chose vendue

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

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

C- Garantie d'achèvement

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

D – Assurances

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

- **assurance de responsabilité et de dommages** (pour le cas où les travaux relèvent des articles L111-15 et L111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation),

- **assurance de responsabilité professionnelle** (en vertu de l'article L111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

*** Que l'ACQUEREUR**

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;

- s'il s'agit d'une personne morale, ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

- * Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme** ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles indiquées dans la note annexée aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** déclare être à usage d'habitation.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

- * Qu'aucun droit de préemption** pouvant exister ne soit exercé.

- * Que l'état hypothécaire** ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

* **Que les biens vendus ne fassent pas l'objet d'une destruction** totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles rendraient l'immeuble impropre à sa destination

* **Que soit réitérée en la forme authentique** la vente par la société MONOPRIX S.A au profit de la société PROMOTION FINANCIERE IMMOBILIERE, « PROFIMOB » qui a fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente authentique reçue le 22 mai 2012 par Me Yves MAHOT de la QUERANTONNAIS.

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **VENDEUR** d'un permis de construire pour la réalisation des travaux sur le **BIEN** objet de la présente convention.

Le **VENDEUR** déclare avoir déposé auprès de l'autorité compétente des demandes de permis de construire le 01.09.2011 et le 22.02.2013.

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative et par suite de cette carence d'application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme lequel dispose qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **VENDEUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **VENDEUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les huit jours de sa réception, et à justifier du tout auprès de l'**ACQUEREUR**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le **VENDEUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le **VENDEUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L 312-1 À L 312-36 - CHAPITRE II
(CRÉDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIVE À
L'INFORMATION ET À LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER

L '**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques visées au TITRE II.

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

I - Obligations de L'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au **VENDEUR** dans un délai de trente jours à compter des présentes.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le **VENDEUR** seul, pourra se prévaloir de la caducité des présentes de plein droit.

L '**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de deux mois des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

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

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

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 312-1 à L 312-36 sus-visés.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie DIX POUR CENT DU PRIX DE LA PRESENTE VENTE à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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. »

Par suite, l'article 46-1 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 dispose :

« Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. »

En outre, l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 précise que :

« Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. »

L'immeuble dans lequel se trouvent les **BIENS** dont il s'agit ayant été construit depuis plus de quinze ans, le diagnostic technique a été établi. Il demeure ci-annexé.

ETAT PARASITAIRE TERMITES - AVERTISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont il s'agit se trouve actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être ;

En conséquence :

● en ce qui concerne les parties privatives :

- un état a été établi, et est demeuré annexé aux présentes.

● en ce qui concerne les parties communes :

- un état a été établi, et est demeuré annexé aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance des états parasitaires sus-énoncés ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre le vendeur.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Situation des biens vendus eu égard à la législation relative à l'amiante

Le décret numéro 96-97 du 7 février 1996 complété par le décret numéro 97-855 du 12 septembre 1997, le décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001, le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, le décret numéro 2004-802 du 29 juillet 2004, le décret n° 2006-676 du 8 juin 2006 et le décret n° 2006-1099 du 31 août 2006, codifiés sous les articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique, précisent les mesures de protection que doivent prendre les propriétaires d'immeubles contre les risques sanitaires liés à l'exposition à l'amiante, et notamment leurs obligations.

Le **VENDEUR** déclare que dans le cadre des obligations énoncées ci-dessus, il a fait procéder au :

*** Constat amiante tel que prévu par les dispositions de l'article L 1334-13 et R 1334-24 du Code de la Santé Publique :**

● en ce qui concerne les parties privatives :

Un constat a été établi, et est demeuré annexé aux présentes.

● en ce qui concerne les parties communes :

Un constat a été établi, et est demeuré annexé aux présentes.

***Dossier Technique Amiante visé par l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique.**

Le Dossier Technique Amiante auquel est annexé la fiche récapitulative a été établi sur la base d'un rapport de repérage des produits et matériaux contenant de l'Amiante.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris connaissance.

Ce document demeurera annexé aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance du constat et du dossier technique amiante sus-énoncés ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre le vendeur.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le **BIEN** objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1948, ainsi déclaré par le **VENDEUR**, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

En conséquence, le **VENDEUR** a fait procéder, savoir :

● en ce qui concerne les parties privatives :

A un constat de recherche d'exposition au plomb a été effectué et demeure ci-annexé.

● en ce qui concerne les parties communes :

B un constat de recherche d'exposition au plomb a été effectué et demeure ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat de recherche d'exposition au plomb sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par l'état ou le diagnostic.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir pris connaissance de ces constats de recherche d'exposition au plomb sus-énoncés ;
- être informé de la réglementation en vigueur,
- et faire son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre le vendeur.

ABSENCE D'INSTALLATION DE GAZ NATUREL

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 naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

En l'absence d'installation intérieure de gaz naturel, aucun diagnostic n'a été établi.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le bien objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues :

I – Tant par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation qui sont :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.

II- Que par la directive européenne 2002/91. Conformément à cette directive, le diagnostic de performance énergétique est requis pour les seuls bâtiments qui utilisent de l'énergie pour leur usage intérieur, par suite il est impératif que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage, à défaut de l'existence d'une telle installation un diagnostic de performance énergétique ne peut être établi.

Il résulte de l'attestation demeurée ci-jointe et annexée que ***"Au regard des critères techniques suivants : Pas d'installation de chauffage en état de fonctionnement le jour de la visite (...). La présente mission ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE."***

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Un état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du code de la construction et de l'habitation, concernant les parties privatives des locaux à usage d'habitation, a été établi et est demeuré ci-annexé.

Le cas échéant :

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle des travaux nécessités pour la mise en conformité de l'installation.

Il s'interdit d'exercer un recours quelconque contre le **VENDEUR** à ce sujet.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble dont dépendent les biens vendus y est raccordé. Toutefois, il ne garantit pas à l'**ACQUEREUR** la conformité de l'installation actuelle aux normes en vigueur. L'**ACQUEREUR** reconnaît en être informé.

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 **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés 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'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (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 de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- 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 **VENDEUR** 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.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de 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. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

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. »

DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de Pyrénées-Atlantiques le 17 mars 2011. La commune de BAYONNE, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objets des présentes, est listée par cet arrêté.

Etat des risques

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de BAYONNE des plans de prévention des risques suivants :

- Plan de prévention de risques naturels prévisibles, aléa Inondation, approuvé le 1^{er} février 2000
- Plan de prévention de risques naturels prévisibles, aléa Argile, approuvé le 28 juillet 2006

Le **VENDEUR** déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens objets des présentes :

- sont inclus dans le périmètre Argile,
- ne sont pas inclus dans le périmètre Inondation.

Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R. 125-26 du code de l'environnement est également ci-annexé.

Déclaration relative aux sinistres (C. env, art L.125-5 IV)

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

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard à la date fixée au TITRE II par le ministère de **Maître Jean René LATOUR Notaire associé à PERIGUEUX 27 rue Gambetta** moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

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

Toutefois, 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 hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le délai d'UN MOIS de la date de réalisation fixée au TITRE II.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, 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.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR** sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la Consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, la substitution ne pourra intervenir que dans le délai d'exercice de la faculté de rétractation. A défaut, le substitué ne pourra exercer pour lui la faculté de rétractation à laquelle le substituant aura renoncé expressément ou tacitement.

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** 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 d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

DECLARATION FISCALE

La vente de ce bien 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 RETRACTATION

I- Article 72 de la loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000

Conformément aux dispositions de l'article 72 de la loi SRU codifiée à l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis en mains propres contre décharge. Dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou du lendemain de la remise en mains propres, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire l'Office Notarial 27 rue Gambetta à PERIGUEUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites, et notamment la quote-part de mise en copropriété (des frais de géomètre, ainsi que les honoraires et émoluments d'établissement et de publication de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble, le tout au prorata des tantièmes de copropriété attachés au(x) lot(s) acquis).

REDACTION

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera **Maître Jean René LATOUR** Notaire à PERIGUEUX 27 rue Gambetta.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'Office Notarial de Maître Jean René LATOUR chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître LATOUR Notaire Associé à PERIGUEUX 27 rue Gambetta.

TITRE II CONDITIONS PARTICULIERES

A COMPLETER

1) RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'ACQUEREUR

SI ACQUISITION PAR PERSONNE(S) PHYSIQUE(S)

ACQUEREUR	CONJOINT
Nom	Nom de jeune fille <u>mention obligatoire</u>
Prénoms (dans l'ordre de l'état civil)	Prénoms (dans l'ordre de l'état civil)
Adresse	Adresse
Date de naissance <u>mention obligatoire</u>	Date de naissance <u>mention obligatoire</u>
Lieu de naissance <u>mention obligatoire</u>	Lieu de naissance <u>mention obligatoire</u>
Profession <u>mention obligatoire</u>	Profession <u>mention obligatoire</u>
Téléphone <u>mention obligatoire</u>	Téléphone <u>mention obligatoire</u>
<u>Situation matrimoniale</u>	<u>Situation matrimoniale</u>
☐ Marié ☐ Veuf ☐ Divorcé ☐ Célibataire ☐ PACS	☐ Marié ☐ Veuf ☐ Divorcé ☐ Célibataire ☐ PACS
<u>Si mariage</u>	
Date de mariage <u>mention obligatoire</u> :	
Lieu de mariage <u>mention obligatoire</u> :	
Régime matrimonial <u>mention obligatoire</u> :	
DATE du contrat de mariage <u>mention obligatoire + joindre une copie du contrat</u> :	
Nom et adresse du notaire rédacteur du contrat :	
<u>Si PACS</u>	
Date <u>mention obligatoire</u> :	
Lieu <u>mention obligatoire</u> :	
<u>Acquisition effectuée par:</u> <u>mention obligatoire</u>	

- ☐ Monsieur seul
☐ Madame seule
☐ Monsieur et Madame

Dans ce dernier cas proportion de chacun : Monsieur % - Madame %

SI ACQUISITION PAR UNE SOCIETE

Société à créer : ☐ OUI ☐ NON

Forme juridique :

Dénomination de la société :

Siège social :

Capital :

Associés et répartition du capital :

.....

.....

REMARQUE : Si société en cours de formation :

Signature des présentes par tous les associés en leurs qualités de seuls associés de la société

2) DESIGNATION

Désignation de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

A BAYONNE (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64100 45 Rue Port-Neuf,
un ensemble immobilier figurant au cadastre de ladite commune sous les références
suivantes :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	BY	192	45 rue Port-Neuf	00 ha 12 a 97 ca

Composé des deux lots de volume suivants :

-Lot de volume numéro 2

Un volume immobilier de forme irrégulière composé des trois fractions de volume
suivantes:

- [a] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée
par les points 218, 219, 220, 221, 218, depuis le tréfonds jusqu'à la côte 14,41 (milieu de
l'épaisseur de la dalle du deuxième étage droite).

- [b] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée
par les points 201, 222, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 217, 201, depuis la côte 14,41 sans
limitation de hauteur.

- [c] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée
par les points 202, 203, 204, 230, 231, 232, 222, 202, depuis la côte 12,68 sans limitation de
hauteur.

- [d] : Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée
par les points 233, 241, 235, 234, 233, depuis la côte 19,71 sans limitation de hauteur. Pour
cette fraction, il y aura obligation de réaliser une toiture terrasse qui permettra de conserver le
plafond de la fraction [g] du lot volume n°1 à la même côte.

L'accès à ce volume se fait par la ruelle Jardin.

-Lot de volume numéro 3:

Un volume immobilier de forme régulière dont la surface de base est délimitée par les points 208, 209, 210, 211, 228, 238, 239, 240, 229, 216, 217, 237, 236, 235, 208, depuis la côte 12,50 sans limitation de hauteur.

L'accès à ce volume se fait par le volume numéro deux.

Désignation des BIENS vendus:

Lot numéro _____ :

Et les _____ de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro _____ :

Et les _____ de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etant ici précisé que ce lot comprendra après rénovation :

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

3) MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE DU LOT VENDU

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 Décembre 1996, le vendeur déclare que la superficie du (ou des) lot(s) vendu(s) répondant aux caractéristiques de ces textes est la suivante :

Le mesurage a été effectué par le cabinet _____sis à _____, le _____.

4) PRIX DE VENTE ET PROVISION SUR FRAIS

Prix de vente non révisable :	
<u>Se décomposant comme suit :</u>	
-prix de l' EXISTANT :	
-montant total des TRAVAUX :	
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente :	
- quote part des frais de mise en copropriété :	
- la provision sur frais du prêt envisagé :	

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

<u>TOTAL A VERSER</u>	
------------------------------	--

5) FINANCEMENT

a) en cas de recours à l'emprunt par l'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée au moyen d'un prêt bancaire.

Caractéristiques du prêt souscrit par l'ACQUEREUR :

Organisme prêteur : tout organisme prêteur

Montant maximum de la somme empruntée : montant du prix de vente augmenté du montant des frais ci-dessus

Durée de remboursement : 25 ans maximum

A COMPLETER

Taux d'intérêt nominal hors assurance maximum :% l'an

Réception de l'offre de prêt par l'acquéreur : DEUX MOIS à compter de ce jour sous peine de caducité des présentes à la seule volonté du **VENDEUR**.

b) en l'absence de recours à l'emprunt par l'ACQUEREUR

En l'absence d'emprunt par l'acquéreur, signature de chacun des acquéreurs précédée de la mention manuscrite suivante, à recopier par chacun des acquéreurs :

"JE SOUSSIGNE M (Nom, Prénom) reconnais avoir été informé que si, je recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir des dispositions du Code de la Consommation relatif au crédit immobilier."

(signature précédée de la mention ci-dessus à faire recopier par l'acquéreur ; ATTENTION si deux acquéreurs : deux mentions, deux signatures)

--

6) DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** verse dès la signature des présentes au titre du dépôt de garantie la somme de *(en chiffres et en lettres)*:

.....
..... par chèque établi à l'ordre de Maître Jean-René LATOUR.

Il est précisé que, dans l'hypothèse où l'encaissement de ce chèque s'avérerait impossible, pour cause de défaut ou d'insuffisance de provision, ou en cas d'opposition au paiement de ce chèque, le présent compromis de vente sera considéré comme nul et non avenu, et l'**ACQUEREUR** sera déchu du droit de demander la réitération des présentes par acte authentique.

7) DATE MAXIMALE PREVUE POUR LA REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Date de signature au plus tard le **31 DECEMBRE** de l'année en cours.

8) ANNEXES

Sont demeurées ci-annexées et approuvées par l'acquéreur :

- plan représentant les biens vendus,
- plan représentant l'ensemble immobilier,
- devis ayant servi de base aux marchés,
- attestation relative à la réalité de la répartition du prix de vente,
- état parasitaire,
- rapport du repérage amiante et du dossier technique amiante,
- constat de recherche d'exposition au plomb,
- diagnostic performance énergétique,
- diagnostic de l'installation de gaz,
- diagnostic de l'installation d'électricité
- copie de l'attestation loi Carrez
- état des risques naturels et technologiques.

FAIT

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial de Maître LATOUR susnommé.

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

Les présentes comprenant :

- pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

A COMPLETER

Pour L'ACQUEREUR

A
Le
Signature(s)

Pour le VENDEUR

A
Le
Signature(s)