

DOSSIER DE RESERVATION

Rue Orbe

Documents à joindre :

- ☐ Compromis de vente d'immeuble à rénover : X I
- ☐ Lettre de mission de Cabinet Riviere (facultatif) : X I
- ☐ Etat des risques naturels et technologiques avec annexes : X I
- ☐ Plan du lot : X I
- ☐ Plan de masse : X I
- ☐ Descriptif : X I
- ☐ Mandat de gestion locative : X 2
- ☐ Chèque de réservation : 5 % à l'ordre de l'étude notariale de Maître LATOUR (non barré et sans annotations). S'il est non encaissable, merci de le préciser sur un post-it.
- ☐ Copie de la carte d'identité des acquéreurs
- ☐ Copie du livret de famille
- ☐ Copie du contrat de mariage ou PACS
- ☐ Fiche d'état civil
- ☐ Dossier de demande de prêt (facultatif) + pièces (facultatif)

**Tous les documents doivent être complétés intégralement.
Chaque acquéreur doit les parapher sur chaque page et en signer la dernière.**

Pensez à valider votre option :

Adressez nous par fax la copie du chèque ainsi que la 1ère et dernière page du contrat de réservation signées et complétées.

Nom client :

N°lot :

Nom conseiller :

Le

Société :

Signature :

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 en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 novembre 2001 et renouvelé dans cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 septembre 2006 pour une durée de six années.

Monsieur KOT a tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux articles 3 et 15 des statuts mis à jour le 24 juin 2001.

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).

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

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.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** verse dès la signature des présentes au titre du dépôt de garantie le montant correspondant à 5% du prix de 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 :	
<i>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</i>	

<i>/Etablissement Prêteur.</i>	
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

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) DATE MAXIMALE PREVUE POUR LA REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

A COMPLETER

7) 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)

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 en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 novembre 2001 et renouvelé dans cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 septembre 2006 pour une durée de six années.

Monsieur KOT a tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément aux articles 3 et 15 des statuts mis à jour le 24 juin 2001.

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 édifices, 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 relativement aux biens désignés.

Pour le lot de volume 3, la demande enregistrée sous le n° PC 064 102 13 B0011 a été déposée le 22.02.2013 et est en cours d'instruction.

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.

DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** verse dès la signature des présentes au titre du dépôt de garantie le montant correspondant à 5% du prix de 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 :	
<i>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</i>	

<i>/Etablissement Prêteur.</i>	
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

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) DATE MAXIMALE PREVUE POUR LA REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

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

A COMPLETER

7) 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)

Rivière Morlon & Associés

A . A . R . P . I

M. et Mme les futurs copropriétaires
Immeuble 45 rue du Port Neuf
64 100 BAYONNE

Bordeaux, le 6 novembre 2012

Références à rappeler :

Aff. : 45 rue du Port Neuf-Bayonne

N/Réf. : 21 794/VR/EPSC/SC

V/Réf.

AVOCATS

Lionel Rivière
Spécialiste droit immobilier

Vianney Rivière
Spécialiste droit des sociétés
Jean-François Morlon
Spécialiste droit rural

Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé *

Marjorie Policar
Sophie Carpentier
Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Emmanuelle Regimbeau

JURISTES

Olivier Bonneau
Docteur en droit public
Muriel Juan
Docteur en droit public
Thibault du Reau
Fany Busson
Claire Brusseau
Amélie Olivier
Eric de Laguerenne
Grégoire de Montalembert

CONSEIL SCIENTIFIQUE

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public

Chère Madame, cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir à titre individuel, par le biais d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), un ou plusieurs lots de copropriété au sein de l'immeuble situé au 45 rue du Port Neuf à Bayonne (64 100) que vous destinez à la location nue à usage d'habitation, afin de bénéficier du nouveau régime de faveur « Malraux ».

Notre cabinet ayant été directement et étroitement associé par le promoteur à la validation juridique et fiscale préalable de l'ensemble du projet, nous vous assurons que celui-ci dispose de tout le potentiel exigé pour bénéficier des dispositions fiscales spécifiques aux investissements réalisés dans le cadre du nouveau régime « Malraux ».

Dans ces conditions nous vous assurons de l'éligibilité de cet investissement aux avantages fiscaux recherchés.

Adresse postale :
CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex
tél. : 05 56 79 96 00
fax : 05 56 79 96 01
Siège social :
35 Allées de Chartres
33000 Bordeaux
case : 777
accueil@riviereavocats.com
Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle
Chèques acceptés
* EIRL

www.riviereavocats.com

Notre assistance juridique et fiscale comprend les phases suivantes :

- Communication de l'année d'acquisition jusqu'à la restauration complète des travaux d'un courrier d'aide à la déclaration fiscale précisant le formulaire fiscal à renseigner et la manière de le compléter en vous guidant page après page ;
- Assistance en cas de demande d'information de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'Etat si nécessaire (honoraires de l'avocat au Conseil non compris).

Nos honoraires sont arrêtés à la somme de 3 500 € TTC par lot de copropriété.

Nous vous prions de croire, chère Madame, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.


Emmanuelle POUTS SAINT GERME


Vianney RIVIERE

Nom et Prénom / N° du lot réservé

Signature :

« Bon pour acceptation de la garantie fiscale et juridique »

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 20110660028

du 11/03/2011

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

45 rue Port Neuf

64100 BAYONNE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit *

oui ☐ non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : forte zone 5 ☐ moyenne zone 4 ☐ modérée zone 3 ☒ faible zone 2 ☐ Très faible zone 1 ☐

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

-

-

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

Promotion Financière Immobilière

PROFIMOB

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

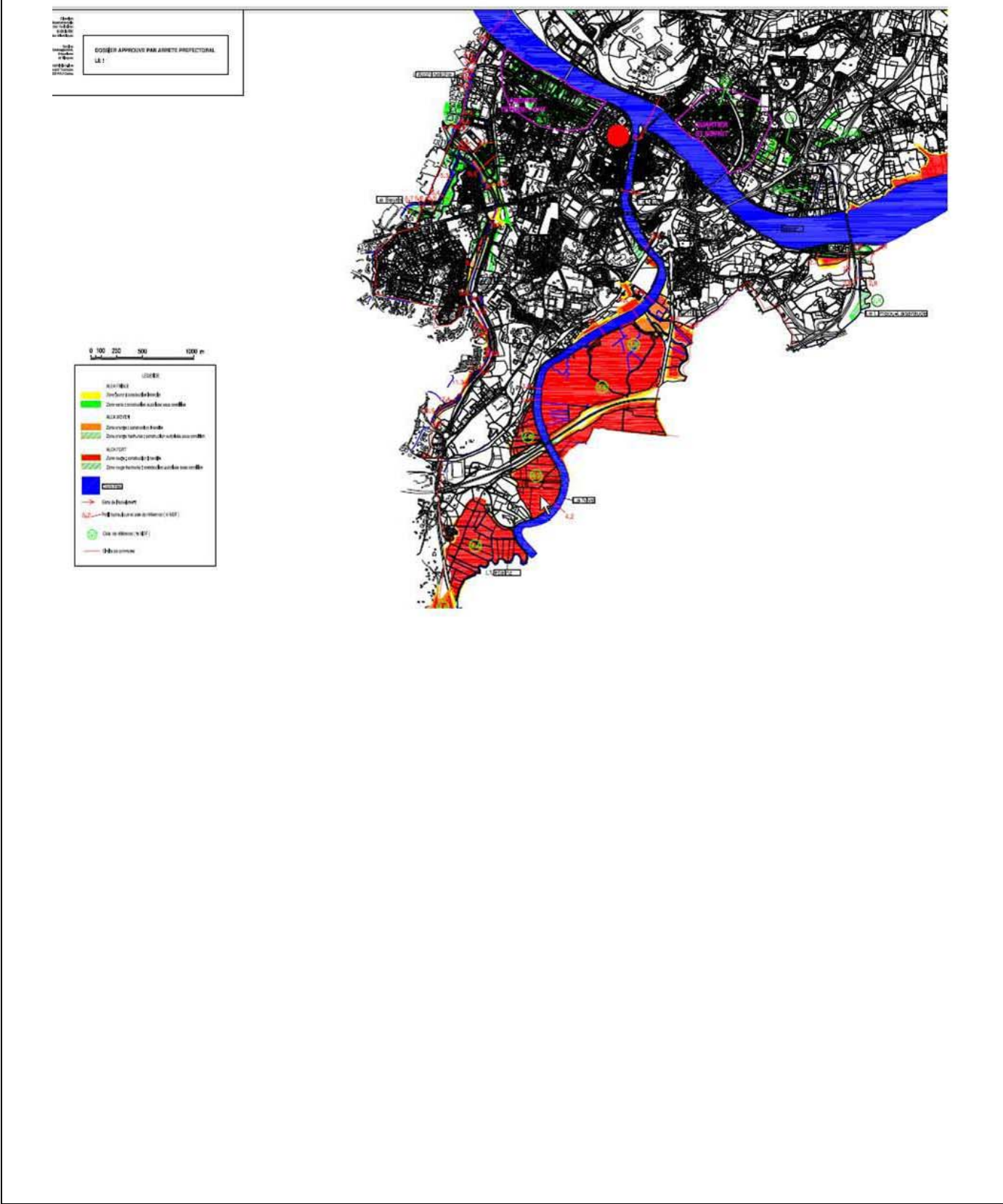
9. Date
à

BIARRITZ

le

13/03/2013

Cartographie





Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

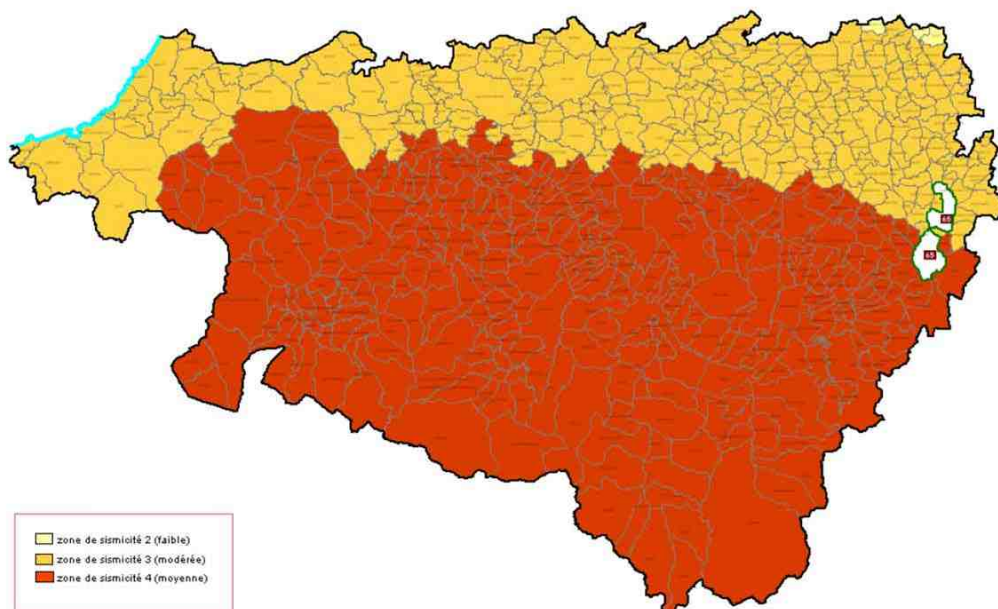
Commune de BAYONNE

INFORMATIONS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour l'application des I, II, III de l'article L125-5 du code de l'environnement

1. **Annexe à l'arrêté préfectoral n° 2011 – 066 – 0028 du 11 mars 2011**
2. **Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risque naturels prévisible (PPRn)**
La commune est situé dans le périmètre d'un PPRn **oui**
PPRN - inondation – Approuvé le 23 juillet 2012
3. **Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)**
La commune est situé dans le périmètre d'un PPRt **non**
4. **Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**
en application des articles R563-4 et R125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255
La commune est située en zone de **sismicité modérée (3)**
5. **Cartographie** – extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

ZONAGE SISMIQUE - Décret 2010-12-54 du 22 octobre 2010, relatif à la prévention du risque sismique.



- Extrait de la carte réglementaire du PPR multirisques

6. **Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique**

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail WWW.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer

- Carte réglementaire du PPRN
- Rapport de présentation du PPRN
- Règlement du PPRN

Ces documents sont consultables en mairie, sous-préfecture et préfecture



PREFET DES PYRENEES-ATLANTIQUES

ARRETE PREFECTORAL n° 2011-066-0028

CABINET
SERVICE INTERMINISTERIEL DE DEFENSE
ET DE PROTECTION CIVILES

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

**Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
Officier de la Légion d'Honneur,**

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125.23 à R 125-27 ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le décret 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral N° 2005-322-7 du 18 novembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

A R R E T E :

Article 1^{er} : L'obligation prévue au I et II de l'article L125-5 du code de l'environnement s'applique, à compter du 1er mai 2011, dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Article 2 : Tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations.

Chaque dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables dans les mairies concernées ainsi que sur le site internet de la préfecture.

Article 3 : La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du Code de l'environnement.

Article 4 : Cet arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral N° 2005-322-7 du 18 novembre 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

Article 5 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, Monsieur le Directeur de cabinet, Monsieur le sous-préfet de Bayonne, Monsieur le sous-préfet d'Oloron-Sainte-Marie, Mesdames et Messieurs les maires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs.

Fait à PAU le, - 9 MARS 2011

Le Préfet,



François-Xavier CECCALDI

Ministère du Développement
Durable

Préfecture de : PYRENEES-
ATLANTIQUES

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

Commune

BAYONNE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état
de
catastrophes au profit de la
commune

Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Tempête	Arrêté en date du 30/11/1982	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 24/08/1988	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 21/08/1992	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 23/06/1993	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 24/10/1995	☐ Oui	☐ Non
Mouvements de terrain	Arrêté en date du 22/06/1999	☐ Oui	☐ Non
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 29/12/1999	☐ Oui	☐ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 30/03/2006	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 12/06/2007	☐ Oui	☐ Non
Mouvements de terrain	Arrêté en date du 05/12/2007	☐ Oui	☐ Non
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 28/01/2009	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 18/05/2009	☐ Oui	☐ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/10/2009	☐ Oui	☐ Non
Mouvements de terrain	Arrêté en date du 30/11/2010	☐ Oui	☐ Non

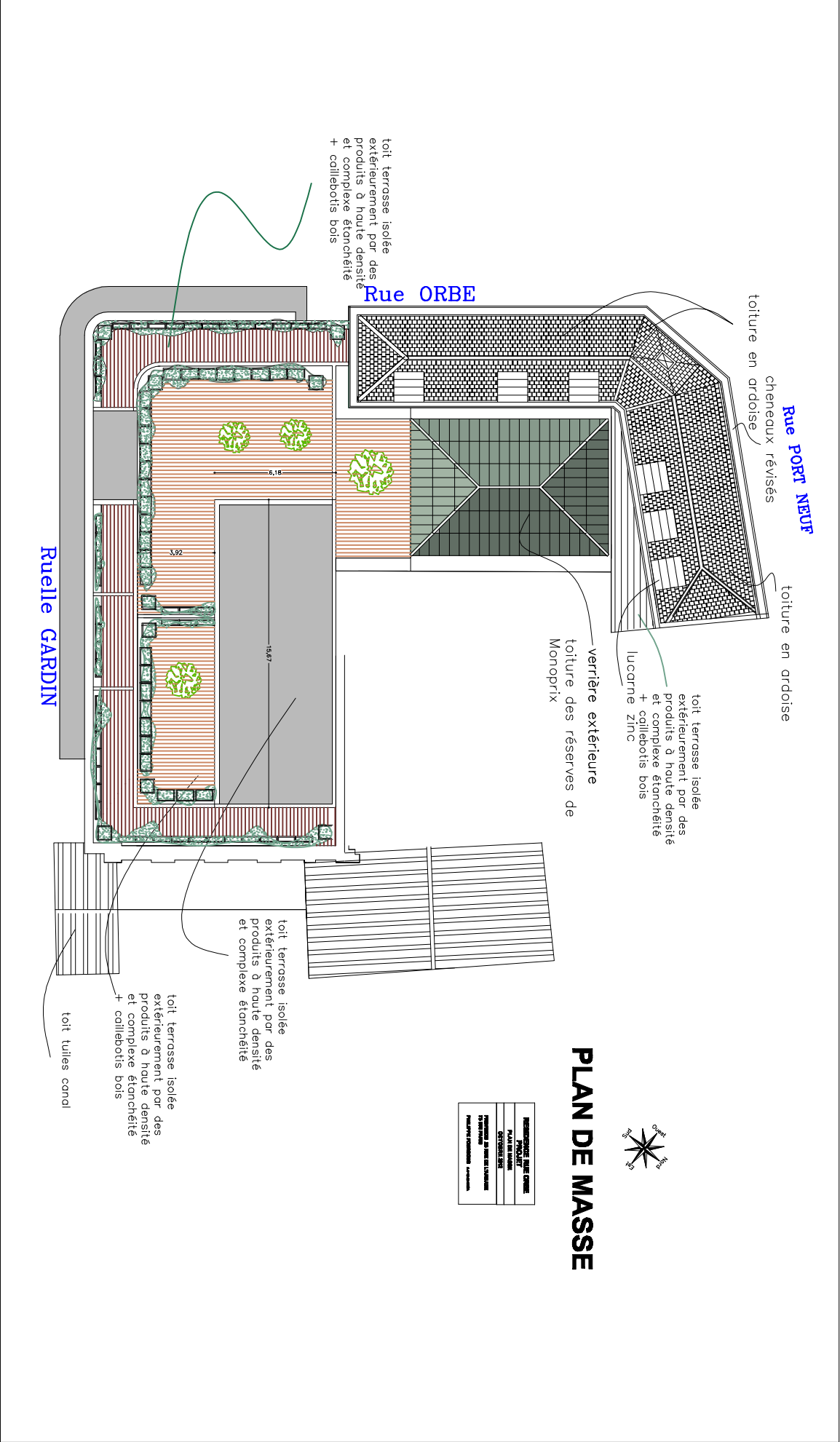
Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de
prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.prim.net**



RESIDENCE ORBE
8 RUE ORBE / RUELLE GARDIN / RUE PORT NEUF
64100 BAYONNE

1/ INTERVENTION GENERALE :

Restauration pour partie (essentiellement R+2, R+3, toitures et façades) d'un immeuble, sis au 8 rue Orbe, bordé de la ruelle Gardin et de la rue Port Neuf, à Bayonne (64100).

La particularité de l'immeuble, hormis le fait que le RDC et le R+1 sont occupés par la marque Monoprix, réside dans le jumelage de 2 époques : le XIX^e siècle pour la partie angle rue Orbe et rue Port Neuf et le XX^e siècle pour l'angle rue Orbe et ruelle Gardin.

Au cœur de l'immeuble XIX^e, un patio au R+2, de 6 X 9 mètres environ s'élève jusqu'à la verrière à 4 pans en toiture. Une verrière décorative, en ossature acier, recouvre au R+3 un espace décoré d'arcs plein cintre en staff entourées de colonnes et chapiteaux en staff. Certains de ces arcs accueillent les entrées des appartements.

La restauration, porte essentiellement sur les niveaux R+2 et R+3, le RDC et le R+1 n'accueille que l'entrée de la résidence, les colonnes techniques, l'ascenseur et l'escalier commun.

2/ CONSISTANCE DE LA RESTAURATION :

A. Partie XIX^e :

- Nettoyage de la façade pierre,
- Restauration des menuiseries extérieures sur les R+2 et R+3,
- Création de menuiseries intérieures bois et restauration des volets intérieurs,
- Modification de la toiture par remplacement des tuiles plates de « Marseille » par de l'ardoise,
- Remise aux normes et aux règles de sécurité de la verrière extérieure existante,
- Repositionnement de la verrière décorative,
- Restauration des parois du patio,
- Création des appartements en insistant sur le thermique, le phonique et le respect du secteur sauvegardé.

B. Partie XX^e :

- Restauration des revêtements de la façade béton,
- Création des réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, réseaux électriques et courant faibles, VMC,
- Création d'appartements au R+2, utilisant la bonne hauteur sous plafond pour la création de mezzanine dans certains appartements en créant des jardins d'hiver faisant serre tampon pour d'autres appartements, en insistant sur le thermique, le phonique et le respect du secteur

sauvegardé essentiellement par la remise en valeur esthétique, fonctionnelle et thermique des menuiseries extérieures acier,

- création sur la terrasse existante d'un niveau avec mezzanine en structure légère bois couvert de zinc, avec corniche ne dominant pas la corniche de la partie XIX^e, terrasses privées revêtues de bois sur niveau bas et mezzanines.

3/ DESCRIPTIONS PARTICULIERES :

3.01. Raccordement et intégration des réseaux

- Vérification et reprise des canalisations (tout à l'égout),
- Raccordement en enterré aux réseaux EDF et PTT,
- Vérification du réseau d'eau potable,
- Tous les compteurs sont prévus regroupés dans les locaux communs.

3.02. Maçonnerie et Gros-Œuvre

- Vérification du gros œuvre et des structures générales,
- Percement dans les planchers hauts R+1 et R+2 des trémies nécessaires aux colonnes verticales,
- Création de parois coupe-feu 2h en maçonnerie,
- Doublage plaque de plâtre.

Partie XX^e :

- Création de l'ensemble du niveau sur terrasse en ossature poteaux poutres béton,
- Remplissage brique de terre cuite enduites au mortier de chaux de couleur blanche,
- Reprise de la toiture actuelle terrasse en plancher nécessaire au support des planchers des appartements créés,
- Percement pour dégagement intérieur.

3.03. Façades

A. Partie XIX^e :

- Le parti de restauration de façade respectera le style et le caractère particulier de l'édifice,
- Restauration de la façade de toutes les parties en pierre de taille par nettoyage doux (gommage) avec un procédé ne portant pas atteinte au calcin ou à la structure de la pierre,
- Reprises des pierres de taille si nécessaire,
- Un soin particulier sera porté sur les sculptures et différents éléments de la modénature de la façade XIX^e,
- Le rejointoiement des parements par un mortier à la chaux hydraulique et sable de rivière dans des tons clairs à définir sur le chantier en conformité avec la couleur de la pierre et avec le Règlement du Secteur sauvegardé.

B. Partie XX^e :

- Le parti de restauration de la façade outre le respect du style et le caractère particulier de l'édifice, sera de gommer le revêtement fin actuel et le remplacer par un revêtement fin apportant une garantie d'étanchéité,
- Un choix dans la chromatique du revêtement pour souligner les lignes de forces et les différents plans (nus de façade) selon le permis de construire,
- Les joints de dilation seront retraités sobrement et discrètement,

- Les descentes actuelles d'eaux pluviales seront supprimées rue Orbe et ruelle Gardin pour être déviées dans des chutes intérieures et discrètes.

3.04. Charpente et Couverture

A. Partie XIX° :

- Restauration de la charpente et de la couverture en ardoise,
- Vérification des chêneaux,
- Création des lucarnes coté verrière en zinguerie isolées,
- Révision de l'ensemble des zingueries des eaux pluviales et des chêneaux intégrés à la couverture,
- Traitement contre les parasites des structures bois apparentes,
- Restauration de la verrière en acier galvanisée et verres clair de type 44/2 pour redonner tout l'éclairage au patio.

B. Partie XX° :

- Création de la toiture terrasse sur les appartements créés, en ossature bois, en poutres, chevrons, platelage et finition plancher bois intérieur et terrasses extérieures en caillebotis bois,
- Isolation thermique et phonique sur ces terrasses, étanchéité multicouche pour terrasses extérieures, y compris éléments d'évacuation des eaux pluviales et trop pleins,
- Création passerelle en ossature bois, en poutres chevrons et platelage, étanchéité et finition caillebotis bois.

3.05. Parties communes

- Création de l'entrée de l'immeuble façade entrée ruelle Gardin avec boîtes aux lettres et gaine technique,
- Création d'un ascenseur 480 kg de chez Otis ou similaire,
- Création d'un ensemble escalier protégé et désenfumé par un châssis commandé en toiture,
- Création d'escaliers entre patio et R+2, entre coursive et R+3, limons métalliques, marches bois,
- Création de la coursive métallique gris foncé dans le patio, plancher bois isolé phonique, garde-corps métallique gris foncé et remplissage verre (protection garde-corps),
- Création de la passerelle extérieure en ossature bois, en poutres chevrons et platelage, étanchéité et finition caillebotis bois,
- Création des parties communes R+2 et R+3 en revêtement souple adapté au passage et à l'usage.

3.06. Aménagement intérieur des logements

- Création des cloisonnements intérieurs en plaques de plâtre sur ossature et isolation phonique,
- Pose de panneaux isolants thermiques et phoniques sur façade patio et sur façade extérieure 9+1 suivant étude thermique,
- Restitution et restauration des planchers bois conservés,
- Remplacement des sols existants défectueux par planchers bois, traités et vitrifiés,
- Réfection des enduits défectueux avec une finition à la chaux naturelle ou au plâtre.
- Aménagement de salles d'eau, WC et cuisines,
- Restauration ou réfection de l'ensemble des plafonds dégradés,
- Isolation et habillage des gaines techniques,

- Escalier pour duplex métal et marches bois plancher bois à ossature métallique isolé au point de vue phonique.

3.07. Menuiserie

- Restauration des menuiseries extérieures suivant les modèles anciens :
 - Bois pour la partie XIX^e,
 - Acier pour la partie XX^e,
 - Aluminium à rupture de joint pour la partie XXI^e.
- Restauration ou restitution des portes palières neuves à âme pleine équipées de serrures trois points,
- Restauration des portes intérieures post formées pour la distribution des pièces,
- Fourniture et pose de placards,
- Restauration de tous les ouvrages de menuiserie et quincaillerie prévus conservés,
- Pose de plinthes bois à peindre et de couvre-joints sur les divers encadrements.

3.08. Electricité – Courants Faibles

- Dépose des installations anciennes,
- Fourniture et pose d'installations électriques neuves encastrées conformes aux règlements en vigueur pour les logements et les parties communes,
- Liaison équipotentielle des éléments sanitaires et équipement,
- Installation d'un portier interphone intégré dans la porte d'entrée (platine laiton ou caché par une petite porte),
- Distribution du réseau câblé de télévision pour tous les logements,
- Installation de minuteries pour les parties communes avec pose de luminaires,
- Réalisation de toutes les gaines et prises pour les installations téléphoniques.

3.09. Plomberie – Sanitaire

- Alimentation des appareils EC et EF en tuyau PER,
- Evacuations EU et EV en tuyau PVC,
- Production d'eau chaude Cumulus électrique vertical de catégorie C capacité 200 litres pour T2 et T3,
- Fourniture et pose d'éléments sanitaires pour équipement des salles de bains,
- Baignoire modèle acrylique blanche type Reflex de VB ou similaire,
- Receveur de douche à l'italienne ou surbaissé de VB ou similaire,
- Meuble de type Carla ou Stephia miroir et applique lumineuse,
- Robinet mitigeur de type Hawaï de chez Gedimat ou similaire,
- Cuisines équipées en meubles stratifiés de type Malicia ou similaire,
- Evier en céramique de type Franke,
- Robinet mitigeur Idéal Standart Octus ou similaire,
- Table vitrocéramique 4 foyers de type Airlux ou similaire,
- WC modèle Pak Uno de chez Gedimat ou similaire,
- Branchements en attente pour lave-linge et lave-vaisselle,
- Evier en faïence posé sur meuble et réservation pour machine à laver.

3.10. Ventilation

Installation d'un réseau commun de ventilation mécanique contrôlée avec prises d'air sur les pièces humides (WC, salle de bain, cuisine) et des entrées d'air auto-réglables, posées dans les menuiseries, sur les pièces d'habitation (séjour et chambre).

3.11. Chauffage - Climatisation

Equipement des logements avec un système de chauffage et climatisation par pompe à chaleur collective. La diffusion se fera par bouche d'air intégré.

3.12. Peinture – Vitrerie

- Peinture de l'ensemble des parements, tant en murs qu'en plafonds sur parties communes et privatives, avec laque à base de résine glycérophthalique pour les pièces humides et peinture vinylique ou blanc pâteux et badigeon de chaux pour les pièces sèches,
- Peinture des menuiseries extérieures avec peinture à base d'huile de lin,
- Fourniture et pose des vitres sur les menuiseries extérieures, avec vitrages épais (6 mm)
- Vitrification des planchers.

3.13. Faïence – Revêtement des sols

- Faïence de couleur blanc lise (150x150) type LE BLANC de chez Gedimat ou similaire, sur une hauteur totale en périphérie des baignoires ou douches, sur les tabliers de baignoire avec trappe de visite, sur une hauteur de 60 cm au dessus du meuble d'évier ou crédence stratifiée en harmonie avec le meuble de travail.
- Carrelage (300 x 300) de type INADIANA de chez Gedimat ou similaire, et plinthes en carrelage, selon modèle assorti, pour salle d'eau.

MANDAT DE GÉRANCE N°

(Articles 1984 et suivants du Code civil, loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS, ci-après dénommés «LE MANDANT» et «LE MANDATAIRE»

LE MANDANT⁽¹⁾

LE MANDATAIRE⁽²⁾

S.A.R.L. LA CLE DU LOGIS

titulaire de la carte professionnelle n° 2006-1255 G/T délivrée par la préfecture des Pyrénées Atlantiques portant la mention :

- ☒ « gestion immobilière », garanti pour un montant de 600 000 €
 - ☒ « transactions sur immeubles et fonds de commerce », garanti pour un montant de 120 000 €
- par la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM – 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS
régulièrement mandaté à cet effet, demeurant au :

12 rue Jacques Lafitte
64100 BAYONNE
Tél. : 05 59 25 30 00
Fax 05 59 256 256

IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT:

Le mandant confère par les présentes au mandataire, qui l'accepte, mandat d'administrer le(s) bien(s) suivant(s) tant activement que passivement.

DÉSIGNATION

USAGE

Usage exclusif d'habitation

Le mandant s'oblige à faire connaître par écrit au mandataire s'il existe des sujétions particulières, notamment d'ordre réglementaire, concernant le(s) bien(s) géré(s) (limitation à la fixation du loyer, plafond de ressources...).

En outre, le mandant déclare, sous sa responsabilité, ne faire l'objet, d'aucune mesure de protection de la personne (curatelle, tutelle...) ni d'aucune procédure collective, et notamment de redressement judiciaire ou de liquidation de biens, et que les biens, objets du présent mandat, ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière.

Si les biens ci-dessus désignés sont vacants lors de la signature, les conditions de leur location figurent en annexe au présent mandat.

Le mandant s'oblige également à faire connaître au mandataire toute modification se rapportant à la propriété du bien (démembrement, usufruit, etc.) intervenant au cours du présent mandat.

En outre, le mandant déclare qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objets des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽¹⁾
ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L 125-2 ou technologiques visés à l'article L 128-2 du code des assurances.

1 - MISSION – POUVOIRS

En conséquence du présent mandat, le mandant autorise expressément le mandataire à accomplir, pour son compte et en son nom, tous actes d'administration notamment :

GESTION DES LOYERS :

- encaisser, percevoir tous loyers, charges, dépôts de garantie (dépôts dont le mandataire demeurera détenteur), indemnités d'occupation et d'assurances, provisions et plus généralement toute somme ou valeur relative au(x) bien(s) géré(s) ;
- donner quittance, reçu et décharge, et corrélativement donner mainlevée de toute saisie, opposition et cautionnement ;

PARAPHES

(1) Nom, prénom, date et lieu de naissance, domicile, profession, nationalité, date et lieu de mariage, régime matrimonial, indivision (citer les indivisaires), SCI, PACS...

(2) Il s'agit du titulaire de la carte professionnelle, avec indication de la personne habilitée à signer : - personne physique : préciser nom, prénom, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN; - personne morale : préciser la raison sociale, forme juridique, capital social, nom et prénom du responsable signataire, registre du commerce et des sociétés (ville), n° identification SIREN.

- procéder à tous règlements dans le cadre de la même administration et notamment payer les charges de copropriété, acquitter sur demande expresse du mandant les sommes dues au titre des impositions et taxes, les récupérer éventuellement auprès des locataires ;
- procéder à la révision des loyers.

PROCEDURES DE RECOUVREMENT :

En cas de difficulté ou à défaut de paiement du locataire, le mandant donne mandat exprès au mandataire qui l'accepte, de diligenter tant en demande qu'en défense toutes saisies, actions judiciaires, tous commandements, sommations, assignations et citations devant tous tribunaux et toutes commissions administratives, se concilier ou requérir jugements, les faire signifier et exécuter, se faire remettre tous titres ou pièces. Le mandataire ne peut représenter le mandant devant le tribunal d'instance en vertu des dispositions de l'article 828 du code de procédure civile. En cas de déclaration de créances, le mandataire devra détenir un mandat spécial.

Tous frais et débours générés par un incident de paiement ou plus généralement générés dans le cadre de l'exécution du présent mandat seront supportés par le mandant.

GESTION DES TRAVAUX :

- faire exécuter toutes réparations incombant au mandant dont le montant ne dépasse pas 20 % du loyer mensuel ou mois de loyer (le loyer mensuel est celui en vigueur au jour des travaux) et celles plus importantes mais URGENTES, en aviser rapidement le mandant ; prendre toutes mesures conservatoires ;
- pour tous les autres travaux, les faire exécuter après accord écrit du mandant ; **Monsieur Marc GUERRERO est sollicité pour tous travaux (entreprise M2C)**
- s'adjoindre le concours d'un maître d'œuvre ou d'un technicien, si le mandataire le juge nécessaire et après accord écrit du mandant ;
- en régler les factures dans la limite des fonds disponibles.

CHANGEMENT DE LOCATAIRE :

- rechercher des locataires, louer et relouer le(s) bien(s) après avoir avisé le mandant de la vacance du ou des bien(s), renouveler les baux, aux prix, charges et conditions que le mandataire jugera à propos ;
- substituer, faire appel à tout concours et faire tout ce qu'il jugera utile en vue de procéder à la recherche de locataire et de mener à bonne fin la conclusion de la location des biens sus désignés ;
- faire tout ce qu'il jugera utile pour parvenir à la location ou à la relocation, effectuer toute publicité à sa convenance (photos, panonceaux...) et plus généralement mettre en œuvre les moyens qu'il jugera nécessaires en vue de réaliser la mission confiée et l'insertion dans tout fichier Internet notamment ceux de la FNAIM : www.fnaim.fr ; orpi.com ; cledulogis.com ; se loger, logic immo, le bon coin, les annonces jaunes...
- rédiger tous engagements exclusifs de réservation, baux, avenants – ou leur renouvellement – les signer à l'exception de ceux qualifiés d'actes de disposition (baux commerciaux, ruraux...) ;
- donner et accepter tous congés⁽²⁾ ;
- dresser ou faire dresser tous constats d'état des lieux.

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux commerciaux ou ruraux ou à tout autre statut en vertu duquel la conclusion ou le renouvellement du contrat est qualifié d'acte de disposition, le mandataire ne pourra relouer ou donner congé aux fins d'offre de renouvellement sans avoir, au préalable, avisé le mandant et obtenu son accord exprès en ce qui concerne les conditions essentielles du nouveau contrat, notamment le montant du nouveau loyer proposé. Il en est de même pour les conditions essentielles nécessaires à l'acte de refus de renouvellement.

Il est ici expressément convenu que si le mandant décide de ne pas relouer les locaux objets des présentes, il deviendra gardien juridique desdits locaux dès qu'il sera informé de leur libération et au plus tard à l'expiration du délai de préavis du locataire.

ENGAGEMENT DE NON-DISCRIMINATION :

Il est ici rappelé que constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes en raison de leurs origine, sexe, situation de famille, grossesse, apparence physique, patronyme, état de santé, handicap, caractéristiques génétiques, mœurs, orientation sexuelle, âge, opinions politiques, activités syndicales, appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le mandataire informe le mandant que toute discrimination commise à l'égard d'une personne est ainsi punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende (article 225-2 du code pénal).

En conséquence, les parties prennent l'engagement exprès de n'opposer à un candidat à la location des présents biens aucun refus fondé sur un motif discriminatoire au sens de l'article 225-1 du code pénal.

Par ailleurs, le mandant s'interdit expressément de donner au mandataire des directives et consignes, verbales ou écrites, tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du code pénal.

ASSURANCES :

- à la demande du mandant, souscrire, signer ou résilier tout contrat d'assurance relevant de la gestion courante du bien ou encore de sa protection, mettre en œuvre les garanties accordées par le contrat ;
- à cet effet, faire toute déclaration de sinistre, en assurer la gestion et en percevoir toutes indemnités versées par les compagnies d'assurance.

PARAPHES

(1) Indiquer l'origine du sinistre.

(2) Attention aux congés ouvrant un droit de préemption au locataire.

AUTRES DISPOSITIONS :

Par ailleurs, le mandant autorise expressément le mandataire à :

- établir ou faire établir aux frais du mandant **tous les diagnostics obligatoires** ainsi que tous documents indispensables à l'information du locataire et notamment celui relatif aux risques naturels et technologiques, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement ;
- donner, sur demande du mandant, tous les éléments pour la déclaration annuelle de ses revenus fonciers, la déclaration de T.V.A., et le cas échéant, les éléments servant à la détermination de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) ;
- rédiger et remplir toute demande de subvention notamment auprès de l'ANAH après en avoir reçu mandat spécial par le mandant ;
- représenter le mandant devant tous organismes publics ou privés, déposer et signer toutes pièces, engagements, solliciter la délivrance de toutes attestations, documents administratifs ou autres, le tout relativement au bien géré ;
- en outre, le mandant autorise expressément le mandataire à passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile et généralement faire tout ce qu'il jugera convenable aux intérêts du mandant.

MISE EN VENTE DU BIEN GERE :

Sans préjudice des pouvoirs ci-dessus conférés au mandataire :

Si le présent mandat porte sur des biens dont la location est soumise au statut des baux d'habitation issu de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, le mandant qui souhaite donner congé pour vente devra préalablement mandater de façon expresse le mandataire à cet effet.

Il en sera de même en cas de notification de préemption dans le cadre de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975, ou dans le cadre d'un pacte de préférence.

Dans l'un et l'autre cas, le mandat devra préciser le prix et les conditions de la vente projetée, lesquels seront reproduits dans le congé valant offre de vente ou la notification par l'article 10 de la loi de 1975 susvisée et les textes pris pour son application.

En cas de mise en vente du bien géré et dans l'hypothèse où la transaction n'est pas confiée au mandataire, le mandant s'oblige à informer ce dernier dans un délai maximum de quinze jours de la mise en vente.

Il est précisé que le présent mandat confère au mandataire une obligation de moyen et non de résultat.

2 - RÉMUNERATION

2-1 - HONORAIRES GESTION COURANTE

Le mandataire aura droit à une rémunération fixée à⁽¹⁾
+ T.V.A. actuellement 19,60 %)

6.00 %HT

Soit FORMULE PREMIUM

7.17 %TTC

à la charge du mandant, et calculée sur la base⁽²⁾ : **des encaissements mensuels**

2-2 - HONORAIRES COMPLEMENTAIRES

En sus de cette rémunération, le mandataire aura droit :

2-2-1 En cas de relocation, à une rémunération correspondant à : 14%TTC du loyer annuel. .

En cas de location de locaux à usage d'habitation conformes aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, cette rémunération sera partagée par moitié entre le mandant et son locataire, conformément aux dispositions de l'article 5 de cette loi.

2-2-2 En cas de constitution par le mandataire de dossier de contentieux ou de sinistre :

Frais de dossier contentieux locataire (dossier huissier, avocat...)

Frais de gestion de sinistre d'assurance

à la charge du mandant.

2-2-3 Pour la rémunération des autres prestations :

Les différentes prestations proposées par le mandataire font l'objet d'une tarification paraphée et annexée au présent mandat. Chaque année, le mandataire informera éventuellement le mandant de l'évolution tarifaire au moins trois mois avant la date anniversaire du contrat. Si le mandant n'approuve pas les nouveaux tarifs, il pourra dénoncer le mandat pour la date anniversaire en respectant le préavis.

PARAPHES

(1) Au moins une fois l'an.

(2) Rayer la mention inutile.

2-3 GESTION DES ASSURANCES

LE MANDANT ACCEPTE D'ADHERER :

☐ Au contrat ORPI GESTION Assurances LOYERS IMPAYES n° souscrit auprès de APRIL Dont la notice d'information est jointe en annexe du présent mandat.

Montant de l'assurance : **2.3% des encaissements**

☐ Au contrat ORPI GESTION Assurances VACANCE LOCATIVE n° GLI 00498 souscrit auprès de APRIL dont la notice d'information est jointe en annexe du présent mandat.

Montant de l'assurance **2.2% des encaissements**

LE MANDANT REFUSE D'ADHERER :

☐ Au contrat ORPI GESTION Assurances LOYERS IMPAYES n° souscrit auprès de APRIL Dont la notice d'information est jointe en annexe du présent mandat.

☐ Au contrat ORPI GESTION Assurances VACANCE LOCATIVE n° GLI 00498 souscrit auprès de APRIL dont la notice d'information est jointe en annexe du présent mandat.

Montant de l'assurance **2.2% des encaissements**

Les honoraires résultant du présent contrat pourront être prélevés directement sur les fonds encaissés par le mandataire pour le compte du mandant au titre du présent mandat.

3 - REDDITION DES COMPTES

Dans le respect des dispositions de l'article 66 du décret du 20 juillet 1972, le mandataire rendra compte en adressant par lettre simple, un rapport de gérance faisant état de tout ce qu'il aura reçu et dépensé.

Ce rapport sera adressé au mandant tous les mois.

Les comptes seront soldés, déduction faite des frais, honoraires et avances occasionnés pour l'exécution du présent mandat.

Modalités de règlement : virement bancaire (produire un R.I.B.) LES 25 de chaque mois.

4 - DURÉE

Le présent mandat est donné pour une durée ferme de neuf années à compter du jour de la signature des présentes⁽¹⁾.

L'une ou l'autre des parties pourra toutefois y mettre fin au terme de chaque année à condition d'en aviser l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception trois mois avant la date anniversaire de la signature des présentes. Il est précisé que ce délai de préavis commencera à courir à compter du jour de la présentation de la lettre recommandée.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 2003 du Code civil, le décès du mandant n'emportera pas la résiliation de plein droit du mandat qui se poursuivra avec les ayants droit du mandant, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

5 - SUBSTITUTION - CESSION

En cas de décès ou d'incapacité du mandataire, le mandant autorise expressément le mandataire ou ses ayants droit à se substituer, pour l'exécution du présent mandat, toute personne physique ou morale sous réserve que le substitué remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

En cas de cession de son fonds de commerce par le mandataire ou si celui-ci confie l'exploitation dudit fonds à un locataire gérant, le présent mandat se poursuivra au profit du cessionnaire ou du locataire gérant, ce que le mandant accepte expressément sous réserve que le successeur du mandataire remplisse les conditions issues de la loi du 2 janvier 1970.

Dans tous les cas visés ci-dessus, le mandant devra être avisé dans les meilleurs délais, et au plus tard dans les six mois de la substitution, de la cession ou de la location gérance du fonds de commerce.

Le mandant aura la faculté de résilier le présent mandat dans le mois qui suivra la réception de la lettre l'avisant de l'événement. S'il use de cette faculté, le mandant devra faire connaître sa décision au nouveau mandataire ou au mandataire substitué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La résiliation prendra effet un mois après réception de ladite lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

6 - GARANTIE FINANCIÈRE - RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE - COMPTE BANCAIRE

Le mandataire étant sociétaire de la Caisse de Garantie de l'Immobilier FNAIM- 89, rue de La Boétie, 75008 PARIS, le mandant bénéficie d'une garantie financière dont le montant est affiché dans ses locaux ainsi que d'une assurance couvrant les risques de la responsabilité civile professionnelle.

PARAPHES

(1) Indiquer impérativement le montant de la rémunération.

(2) Indiquer impérativement l'assiette.

(4) Au moins une fois l'an.

Les fonds détenus dans le cadre de son mandat seront versés au compte courant bancaire - ou postal - ouvert au nom du mandataire et seront garantis pour leur montant.

Les éventuels produits financiers versés au titulaire du compte lui resteront acquis, les honoraires tenant expressément compte de cette disposition.

7 - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé destiné à la mise en œuvre du présent contrat. Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandant autorise expressément le mandataire à saisir toutes les informations dont il dispose le concernant sur fichier informatique, transmettre les informations à des partenaires commerciaux. Le mandant dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire. Les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

Fait et signé au cabinet du mandataire en originaux.

Mots nuls...

Lignes nulles...

A le

LE MANDANT

«Lu et approuvé - Bon pour mandat»

LE MANDATAIRE

«Lu et approuvé - Mandat accepté»

(1) Au maximum trente ans.



Notice d'information

Garantie des Loyers Impayés



I – GARANTIES DES LOYERS IMPAYÉS

La garantie est exclusivement réservée aux propriétaires bailleurs de logement(s) à usage de simple habitation, mixtes, meublés (bail supérieur à un an), garage(s) et professionnels (à la condition que le locataire soit une personne physique) destiné(s) à la location.

Sauf accord préalable de la Compagnie, les locaux dont le montant des loyers mensuels, charges comprises, est supérieur à 3 000 euros, ne pourront bénéficier de la garantie.

En cas de non paiement par le locataire des loyers, charges et taxes ou des indemnités d'occupation afférents aux biens déclarés par le Souscripteur, ou l'Assuré, l'Assureur s'engage à régler le montant des loyers, charges et taxes récupérables déclarés, sur la base du montant ayant servi au calcul de la prime d'assurances même si l'indemnité d'occupation fixée par un tribunal est une somme différente. Cette garantie s'exerce sans, limitation de durée, néanmoins un plafond d'indemnités par sinistre ne saurait excéder **90 000 euros**.

Conditions d'octroi des garanties :

Pour tout locataire dont la date de signature du bail est postérieure à la date d'effet de l'adhésion au présent contrat, et pour tout locataire en place depuis moins de 12 mois, dont le compte ne présente aucun incident de paiement depuis l'origine, le Souscripteur s'engage à :

- Etablir un bail conforme à la législation en vigueur contenant une clause résolutoire et le faire signer par le(s) locataire(s)
- Constituer un dossier de location comprenant des informations sur le locataire et sa caution éventuelle
- Vérifier que le taux d'effort du locataire est compris entre 0 % et 37 % (selon la qualité des revenus du ou des candidats locataires).

On entend par taux d'effort : le rapport entre le loyer charges comprises et les revenus nets mensuels permanents (qui ont un caractère régulier et prévisible) dont le versement est assuré pendant l'année qui suit à compter de la date de signature du bail.

Cas particulier des étudiants et apprentis ne justifiant d'aucun revenu régulier et permanent :

L'étudiant et/ou l'apprenti doit justifier d'une caution solidaire personne physique : pour le calcul de la solvabilité, il est prévu les conditions cumulatives suivantes :

- les ressources de la caution doivent induire au maximum un taux d'effort de 25% ;
- les allocations logement doivent être directement versées au Souscripteur ;

Important ! En cas de sinistre, si les conditions de solvabilité du locataire appréciée par le Souscripteur ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, les garanties du présent contrat ne seront pas acquises.

Pour les propriétaires précédemment assurés pour un locataire en place à la date d'effet du contrat, les garanties sont automatiquement acquises, sous réserve que l'adhésion ne soit pas postérieure de plus d'un mois à la date de résiliation du précédent contrat.

Dans tous les cas, le dossier de location est tenu à disposition de l'Assureur qui se réserve le droit de tout contrôle a posteriori.

Païement des indemnités :

Le premier règlement d'indemnités sera effectué à la fin du quatrième mois d'impayé. Il prendra en compte les loyers dus depuis le premier impayé ; les indemnités seront ensuite versées trimestriellement.

Aucune franchise ne sera appliquée.

Déchéance de garantie :

Pour déclaration tardive, en cas d'inobservation par le souscripteur des délais ci-dessus mentionnés, s'il en résulte un préjudice pour l'Assureur.

Si une convention ou une transaction intervient entre le Souscripteur ou le propriétaire et le locataire sans l'accord préalable de l'Assureur.

Sauf cas fortuit ou force majeure, une réduction d'indemnité sera calculée en cas de retard dans la déclaration de sinistre.

Exclusions

- les biens dont le montant du loyer mensuel excède 3 000 euros ;
- les baux commerciaux, artisanaux et ruraux ;
- les habitations louées à titre de résidences secondaires ;
- les locations saisonnières ;
- les logements de fonction ;
- les sous-locations ;
- les baux conclus entre l'Assuré et son conjoint, ses ascendants, descendants ou collatéraux ;
- les locaux situés dans des immeubles déclarés insalubres ou en état de péril, selon le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- le défaut de paiement des loyers antérieur à la date d'effet du contrat ;
- L'absence d'un bail signé par le Locataire, conforme à la législation en vigueur, et comprenant obligatoirement une clause résolutoire de plein droit ;
- Un abattement des loyers, une dispense de paiement ou une suspension de délais pour libérer les locaux, à caractère total ou partiel, définitif ou temporaire, résultant de mesures légales, réglementaires, judiciaires ou administratives ;
- Une diminution des loyers résultant d'une convention particulière entre les parties ;
- Les conséquences d'une grève locale, régionale ou nationale par décision d'une organisation représentative et connue de Locataires, ou par un service public ou privé ;



- Le non-paiement des loyers, charges et taxes, à la suite d'une action concertée de plusieurs locataires occupant le même ensemble immobilier ;
- Les pertes financières subies par l'Assuré résultant du non versement ou de la non restitution des fonds, valeurs et espèces reçues par le Souscripteur, ses collaborateurs ou préposés ;
- Les frais de relance, honoraires de location, frais bancaires quittancés aux locataires
- Les pertes de loyer prises en charge au titre d'un autre contrat ;
- Les régularisations de charge quittancées au-delà de 2 ans.

III – DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES

L'Assureur s'engage à garantir le paiement des dégradations immobilières causées par le locataire et constatées à son départ par comparaison de l'état des lieux d'entrée et de sortie, établis contradictoirement, dans les conditions et limites prévues au contrat sans pouvoir dépasser **10 000 euros** par sinistre, dans la limite du plafond global loyers impayés de 90 000 euros. Cette garantie ne sera pas acquise aux meublés et aux garages isolés.

Les détériorations immobilières seront réglées selon le tableau de vétusté des CG, mais la valeur à neuf reste acquise pour tous les biens détériorés, âgés de moins de 36 mois au moment du sinistre. Au delà les taux de vétusté du tableau des CG sont applicables à effet du premier jour, avec un taux maximal de 50 %.

La garantie est étendue aux dommages matériels occasionnés aux biens meubles (meubles de cuisines et de salle de bains à l'exception de l'électroménager).

- Impossibilité de relocation pendant la période nécessaire aux travaux :

2 mois de loyer sans pouvoir excéder le montant équivalent à la durée de remise en état fixée à dire d'expert

Exclusions :

Le défaut d'entretien et l'usure normale des biens immobiliers et embellissements, les dommages causés aux biens mobiliers (sauf ceux cités précédemment), les aménagements extérieurs et espaces verts, l'absence d'état des lieux.

IV – DÉFENSE RECOURS

L'Assureur en tant que mandataire de l'Assuré, assurera à ses frais, soit à l'amiable, soit devant toute juridiction en France Métropolitaine, les diligences et actions en demande ou en défense découlant du contrat de location du lot assuré. La garantie couvre les honoraires d'avocat, d'huissier et frais répétables de justice dans la limite de 4000 euros par sinistre (avec une franchise atteinte de 400 euros).

Exclusions :

Les litiges avec des tiers au contrat de location, la copropriété et d'autres copropriétaires, les frais de garde meubles, les amendes et condamnations éventuelles prononcées à l'encontre du propriétaire tant en principal caution, qu'en dommages et intérêts et frais irrépétibles, les honoraires de résultats, les condamnations au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

V – OPTIONS *(si souscrites, voir modalités indiquées aux Conditions Particulières)*

- **Vacance locative :** L'Assureur garantit à l'Assuré le versement d'une indemnité permettant de compenser la perte pécuniaire, subie par l'Assuré, en cas d'inoccupation du bien garanti suite à la résiliation de son bail par le locataire, ou la résiliation du bail par l'Assuré lui-même en cas d'expulsion du locataire pour non paiement des Loyers ou pour motif légitime et sérieux au sens de l'Article 15.1 de la loi n° 89-642 du 6 Juillet 1989.

Durée / Plafonds par sinistre :

Cette garantie est limitée à 4 mois de loyer (Plafond d'indemnisation par sinistre : 7500 €)

Délai d'attente : 2 mois

APRIL ENTREPRISE IMMOBILIER UNE SOCIÉTÉ APRIL GROUP

Siège social,

1, place Verrazzano
CS 40622 - 69258 LYON Cedex 09
Tél. : 04 37 46 46 00 Fax : 04 37 46 46 01
www.april-immobilier.fr

SA au capital de 75 000 € - 442 444 782 RCS LYON – Intermédiaire en assurances - Immatriculé à l'ORIAS sous le N°07 003 787 (www.ori.as.fr).
Autorité de Contrôle Prudentiel, 61 rue Taitbout 75436 PARIS cedex 09



Fiche D'Etat Civil

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

Date et lieu de mariage :
 Date de votre contrat de mariage ⁽²⁾ : Ville.....
 Nom du notaire rédacteur :
 Régime adopté :

Modification du régime Matrimonial :

Date de l'acte :
 Nom du notaire rédacteur : Ville.....
 Nouveau régime adopté :
 Homologation ⁽²⁾ par le tribunal de:

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
 Nom de la Société : Forme :
 Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - A faire

Réalisation de la vente :

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -
 Procuration : OUI / NON -

(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident

(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)