Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

COMPROMIS DE VENTE DE PROPRIETE BATIE

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant VENTE CONDITIONNELLE du bien ci-après désigné.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 'LE VENDEUR' désignera le ou les vendeurs qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'L'ACQUEREUR' désignera le ou les acquéreurs, qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux.
- 'LE BIEN' désignera le ou les biens et droits immobiliers objet de la présente vente.

VENDEUR

La **COMMUNE D'HESDIN**, département de Pas-de-Calais, HESDIN (62140 Pas-de-Calais) Mairie d'Hesdin - Place d'Armes, identifiée sous le numéro SIREN 216 204 479.

ACQUÉREUR

Monsieur Sébastien Laurent Reynald **GAMBIER**, président de centre de formation, demeurant à MARCONNELLE (62140 Pas-de-Calais) 94 rue des Poissonniers, célibataire.

Né à HESDIN (62140 Pas-de-Calais) le **10 juin 1982**.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Partenaire de Madame Virginie Jacqueline Martina COQUIDE, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 21 décembre 2018, enregistré au service de l'état civil de la mairie de MARCONNELLE, le 21 décembre 2018.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Mademoiselle Virginie Jacqueline Martina **COQUIDE**, directrice de production, demeurant à MARCONNELLE (62140 Pas-de-Calais) 94 rue des Poissonniers, célibataire.

Née à HESDIN (62140 Pas-de-Calais) le **12 novembre 1983.**

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Partenaire de Monsieur Sébastien Laurent Reynald GAMBIER, aux termes d'un pacte civil de solidarité en date du 21 décembre 2018, enregistré au service de l'état civil de la mairie de MARCONNELLE, le 21 décembre 2018.

PRESENCE – REPRESENTATION

La **COMMUNE D'HESDIN** est ici représentée par Matthieu DEMONCHEAUX agissant en sa qualité de Maire,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal certifiée conforme et exécutoire en date du 8 juin 2021, dont une copie certifiée demeurera ci-annexée.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

Monsieur Sébastien **GAMBIER** est ici représenté par Madame Véronique EVAIN, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à HESDIN (62140), 6 place Garbé, en vertu d'une procuration sous signature privée demeurée ci-annexée.

Mademoiselle Virginie **COQUIDE** est ici représentée par Madame Véronique EVAIN, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à HESDIN (62140), 6 place Garbé, en vertu d'une procuration sous signature privée demeurée ci-annexée.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

VENTE CONDITIONNELLE

LE VENDEUR vend, en s'obligeant et sous toutes les garanties ordinaires de fait et de droits, mais sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à L'ACQUEREUR qui accepte, LE BIEN ci-après désigné.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

DESIGNATION

Sur la commune de **HESDIN (62140 Pas-de-Calais) 11 rue Henri Catteau** .

Un immeuble à usage mixte d'habitation et de bureaux d'une superficie bâtie et non bâtie de CENT QUATRE VINGT SIX METRES CARRES.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	148	11 rue Henri Catteau		01	86

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-annexé.

DESTINATION

LE BIEN acquis est destiné par L'ACQUEREUR à un usage d'habitation et de bureaux.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la réitération par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le VENDEUR s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous encombrants s'il y a lieu.

OCCUPATION ANTERIEURE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a jamais consenti de location ou occupation concernant LE BIEN objet des présentes et qu'il n'a jamais délivré de congé pour vendre.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :

La **COMMUNE D'HESDIN** à concurrence de ***la totalité en pleine propriété***.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes :

- est acquis par Monsieur Sébastien **GAMBIER** à concurrence de ***la moitié en pleine propriété.***
- est acquis par Mademoiselle Virginie **COQUIDE** à concurrence de ***la moitié en pleine propriété***.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire rédacteur des présentes a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE VENDEUR et L'ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :
Rappel du prix..... SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €)
Auquel il y a lieu d'ajouter :
- Les frais de l'acte de vente d'environ..... 7.000,00 €
- Frais de l'acte de prêt..... à déterminer

Total égal à ..... 82.000,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant l'acte réitératif des présentes, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL

Pour la perception des droits :
LE VENDEUR déclare :
- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

L'ACQUEREUR déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par L'ACQUEREUR.

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

LE VENDEUR reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts concernant l'imposition des plus-values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

INFORMATION – MODIFICATION DU RÉGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT

Cet avant-contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au profit de L'ACQUEREUR, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention par ce dernier d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant global maximum du ou des prêts envisagés : ZERO EURO (0,00 €)
- Durée maximale de remboursement : ans
- Taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 0%

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Obligations de l'acquéreur

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt au plus tard ***dans le délai de trente jours à compter de la date de signature des présentes***.

Toutefois LE VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter ;
- que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts, accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal audit taux ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire rédacteur copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L.313-41 du Code de la consommation, intervenir au

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

plus tard ***dans le délai de soixante jours à compter de la date de signature des présentes***.

Faute par L'ACQUEREUR d'avoir informé, de manière expresse et non équivoque, LE VENDEUR ou son notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par L'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE VENDEUR ou son notaire d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts.

L'ACQUEREUR ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions convenues. Toute somme qui aurait pu être versée par lui au titre du dépôt de garantie devra lui être restituée après justification au notaire rédacteur du refus de financement.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que L'ACQUEREUR envisage de lui donner.

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Droits réels - Hypothèques

Le présent avant-contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie ;
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Validation par le Conseil Municipal

Que le Conseil municipal de la Commune d'HESDIN valide le prix et les modalités de la présente vente, ayant, aux termes de la délibération ci-dessus visée du 8 juin 2021, décidé la mise en vente de l'immeuble ci-dessus désigné et dit que le prix sera déterminé en référence à la valeur vénale de 73.500,00 € HT avec accord d'une marge d'appréciation de 15 %.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire rédacteur rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt de L'ACQUEREUR, ce dernier, pourra renoncer à s'en prévaloir.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie. A cet égard, LE VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non réalisation de l'acte de vente du fait de L'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes ; ceci déclaré, LE VENDEUR déclare vouloir continuer à n'exiger aucun dépôt de garantie.

OBLIGATIONS INCOMBANT AU VENDEUR JUSQU'AU JOUR DE L'ENTREE EN JOUISSANCE

A compter des présentes et jusqu'au jour de l'entrée en jouissance, LE BIEN vendu restera sous la garde et la possession du VENDEUR.

Ce dernier s'obligeant à gérer LE BIEN vendu raisonnablement. En conséquence, il s'interdit d'aliéner même partiellement ce BIEN, de l'hypothéquer, de le grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur LE BIEN et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

De même, LE VENDEUR s'interdit de démonter tous les éléments ayant la qualification d'immeuble par destination, notamment et sans que cette liste soit exhaustive et dans l'hypothèse où ces biens ci-après désignés existent :

- les glaces scellées dans les murs ;
- les cheminées et leurs inserts ;
- les radiateurs ;
- la robinetterie, les sanitaires (lavabo, baignoire, wc) ;
- les revêtements de sol, douilles électriques ;
- ainsi que les portes et leurs poignées.

De plus, LE VENDEUR s'engage jusqu'au jour de l'entrée en jouissance :

- à n'apporter aucune modification dans LE BIEN vendu par rapport à son état actuel ;
- et à maintenir LE BIEN assuré jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées au BIEN et de vérifier qu'il est

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

Il est expressément convenu entre les parties que LE VENDEUR laissera L'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR devra prendre LE BIEN dans l'état dans lequel il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, LE VENDEUR s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, LE VENDEUR garantira L'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le VENDEUR qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de l'urbanisme et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, L'ACQUEREUR se trouvera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR pouvant résulter de ces servitudes.

CONTRAT D'ASSURANCE

Il est rappelé qu'en principe l'assurance du BIEN continue de plein droit au profit de L'ACQUEREUR à compter du jour de la vente à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L121-10 du Code des assurances.

Toutefois il est expressément convenu entre les parties que L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances ; il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

ABONNEMENTS

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du VENDEUR toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Le VENDEUR s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

IMPÔTS ET TAXES

L'ACQUEREUR devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce BIEN pourra être assujetti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il est convenu qu'il sera procédé entre les parties, le jour de la vente par acte authentique, au décompte jour pour jour de leur quote-part respective en tenant compte de la date d'entrée en jouissance, sur la base du dernier avis d'imposition.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

SITUATION ADMINISTRATIVE

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, et qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

LE VENDEUR s'oblige à céder LE BIEN libre de toute inscription, transcription, publication, privilège, hypothèque légale spéciale ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4, I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, ainsi qu'il résulte de l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE),

le notaire rédacteur des présentes a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec/sans mention.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au VENDEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Réglementation relative au saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb contenant le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations établi par la S.A.S A.D.I LEQUIEN, 2 le Fonds de Saint Wandrille - 62990 EMBRY , le 4 novembre 2021, est demeuré ci-annexé.

Il fait apparaître des revêtements non dégradés contenant du plomb (classe 1 ou 2).

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb sans aucun recours contre LE VENDEUR.

Sur la réglementation relative à l'amiante

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.
- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 du même code, **ont révélé la présence d'amiante**, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la S.A.S A.D.I LEQUIEN, 2 le Fonds de Saint Wandrille - 62990 EMBRY, le 4 novembre 2021 demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par LE VENDEUR.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre LE VENDEUR.

Réglementation relative aux termites

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par les termites avant la date de signature de l'acte authentique, LE VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, un état parasitaire ne révélant la présence d'aucun termite dans LE BIEN vendu.

Réglementation relative à la mérule

LE VENDEUR déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mérule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mérule avant la date de signature de l'acte authentique, LE VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mérule dans LE BIEN vendu.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation fixe de gaz de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par la S.A.S A.D.I LEQUIEN, 2 le Fonds de Saint Wandrille - 62990 EMBRY, le 4 novembre 2021, soit depuis moins de trois ans, demeuré ci-annexé.

Il résulte de ce diagnostic que l'installation est non conforme, par rapport aux points de contrôle suivants :

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Etat des Risques et Pollutions

LE VENDEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone à potentiel de catégorie 1 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité très faible. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Nuisances sonores des aérodromes

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes.

Consultation des bases de données environnementales

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- de la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- de la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- de la base de données GEORISQUES ;
- de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement (ICPE) du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 24 novembre 2021, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

LE VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la S.A.S A.D.I LEQUIEN, 2 le Fonds de Saint Wandrille - 62990 EMBRY le 4 novembre 2021 demeuré ci-annexé.

Celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D.134-4-2 du même Code.

Il en résulte ce qui suit :

- Consommations énergétiques : 252 kwhep/m².an (classe E).
- Émissions de gaz à effet de serre : 50 kgeqco2/m².an (classe E).

En conséquence, compte tenu du double seuil de l'étiquette performance énergétique le BIEN se trouve classé en E la plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

LE VENDEUR entend être exonéré de la garantie des vices cachés et plus particulièrement des erreurs éventuelles pouvant exister au sein du diagnostic de performance énergétique, ce qui est expressément accepté par L'ACQUEREUR.

Ce dernier ne pourra donc se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations fournies par le diagnostic, mais entend toutefois se réserver la possibilité de rechercher la responsabilité du diagnostiqueur.

Ce diagnostic est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le bien objet des présentes étant un logement en monopropriété, classé au DPE visé ci-dessus en E, il y aura lieu de réaliser un audit énergétique au sens de l'article L 126-28-1 du CCH à compter du 1er janvier 2025.

Il est ici précisé à titre d'information que si le ou les logements se trouvent en classe E, ils ne pourront plus être loués à compter du 1er janvier 2034.

A compter de cette date, ce sont donc tous les logements en classe E, F et G qui seront interdits à la location.

LE VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, il a été établi un diagnostic de cette installation par la S.A.S A.D.I LEQUIEN, 2 le Fonds de Saint Wandrille - 62990 EMBRY, le 4 novembre 2021, soit depuis moins de trois ans, révélant une ou plusieurs anomalies, savoir :

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Anomalies avérées selon les domaine suivants :

- Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation/ prise de terre et installation de mise à la terre
- Dispositif de protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Un exemplaire de ce diagnostic est demeuré ci-annexé et L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des prescriptions qu'il contient.

Raccordement au réseau d'assainissement

LE VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau.

Ce réseau d'assainissement utilisé a fait l'objet d'un contrôle par le service assainissement de la Communauté de Communes des 7 Vallées le 4 novembre 2021.

Il résulte du rapport de ce contrôle, demeuré ci-annexé, ce qui suit :

Raccordement des eaux usées : conforme

Raccordement des eaux pluviales : conforme

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR EN CAS D'ANOMALIE

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés, et il déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, L'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

INFORMATION DU NOUVEAU PROPRIÉTAIRE AU TITRE DES DIAGNOSTICS

Le notaire rédacteur des présentes informe L'ACQUEREUR que, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer LE BIEN, il devra fournir au locataire le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 et les différents décrets subséquents.

Pour ce faire, il est rappelé que les diagnostics dressés à l'occasion des présentes peuvent valablement être utilisés pour la signature du bail d'habitation à condition qu'ils soient toujours en cours de validité au jour de la signature du bail.

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DÉTECTEURS DE FUMÉE DANS TOUS LES LIEUX D'HABITATION

Le notaire rédacteur rappelle que tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Construction

LE VENDEUR déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précédent, aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L.241-1 et L.242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Reconstruction après sinistre

Il a été institué par la loi SRU, un droit de reconstruire à l'identique tout bâtiment détruit par sinistre, aux termes d'une disposition codifiée, sous l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

« *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.*».

Bien que le principe du « droit à reconstruire à l'identique » soit consacré par le législateur, le notaire rédacteur des présentes a précisé à L'ACQUEREUR :

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

1°) que, pour être «régulièrement édifié», le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié en vertu, soit :

- d'un permis de construire légalement délivré ;
- ou d'un permis de construire illégalement délivré mais qui est devenu définitif car n'ayant fait l'objet dans les délais et selon les modalités prescrits, ni d'une annulation contentieuse, ni d'une mesure de retrait ;
- ou, sans permis, mais à une époque où un permis de construire n'était pas exigible.

En outre, l'immeuble bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire, devra avoir bénéficié d'un certificat de conformité.

2°) et que la reconstruction à l'identique après sinistre nécessite l'obtention d'un nouveau permis de construire, qui peut être refusé au regard des contraintes imposées par le pouvoir règlementaire lors de l'élaboration de la carte communale, du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune dans laquelle le bâtiment doit être reconstruit.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des modalités d'exercice de ce principe spécial du droit positif, et en connaître ses limites pouvant être instaurées dans les documents d'urbanisme locaux.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LE BIEN objet des présentes.

LOGEMENT DÉCENT

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 définissant les critères du logement décent destiné à la location à usage d'habitation, et reconnaît en avoir pris parfaite connaissance. Une copie dudit décret a été remise à l'ACQUEREUR ce jour, ce qu'il reconnaît.

Il reconnaît en outre que le notaire rédacteur des présentes lui a donné connaissance des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, lequel dispose que si le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence ci-dessus rappelés, le locataire a alors la possibilité de demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit pour autant porté atteinte à la validité du contrat en cours.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSÉES

Le notaire rédacteur des présentes a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

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

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

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

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

LE VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu
- et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine LE BIEN vendu à usage de habitation et bureaux.

ENFOUISSEMENTS

Le vendeur déclare :

- que le terrain d'assiette de l'immeuble objet des présentes n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi numéro 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).
- qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (POLYCHLOROBIPHE-NYLES et POLYCHLOROTERPHENYLES) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains voisins d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 Juillet 1976.
- qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à l'immeuble ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble ni dans le système d'évacuation des eaux usées ni dans les égouts raccordés à l'immeuble.
- qu'aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative n'est en cours ou à la connaissance du vendeur, n'a été engagée à propos d'un acte ou d'une activité exercée dans l'immeuble et ayant pu causer une quelconque pollution de l'air, des eaux, du sol ou du sous-sol ou un quelconque trouble de voisinage ou un quelconque accident ou une quelconque incapacité ou maladie.
- qu'aucun procès-verbal ni aucune plainte ou assignation n'a été rédigé, enregistré, déposé ou signifié à ces titres.
- qu'aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint le vendeur ni ses prédécesseurs dans l'immeuble à cesser tout ou partie de leurs activités à la suite d'un trouble de

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ou à nettoyer le site sur lequel se trouve l'immeuble ou un terrain ou un cours d'eau situé à proximité.

- qu'il n'existe pas dans l'immeuble de transformateur électrique à pyralène.

A défaut le vendeur devra se conformer aux dispositions des lois et réglementations applicables et en particulier à celles résultant de l'article 7-3 de la loi numéro 75-633 du 15 Juillet 1975 et de l'article 8-1 de la loi numéro 76-663 du 19 Juillet 1976.

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

L'ACQUEREUR reconnait avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;
- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, LE BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, L'ACQUEREUR aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la réalisation authentique des présentes et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui ;
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versées par la ou les compagnies d'assurances. LE VENDEUR entendant que dans cette hypothèse L'ACQUEREUR soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître **Alexandre MILOT**, notaire à HESDIN (Pas-de-Calais).

Cet acte interviendra au plus tard le _____.

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DE L'ACQUÉREUR

Si le défaut de réalisation incombe à L'ACQUEREUR, LE VENDEUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et fera son affaire personnelle de la demande de dommages et intérêts. Aussi, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées, notamment la mise en œuvre de la clause pénale et la demande de dommages-intérêts. 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. Toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire des fonds.

DÉFAUT DE RÉALISATION RÉSULTANT DU VENDEUR

Si le défaut de réalisation incombe au VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra poursuivre la réalisation de la vente et réclamer tous dommages et intérêts auxquels il pourrait avoir droit. Il est ici précisé que le VENDEUR ne pourra invoquer les dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

CLAUSE PÉNALE :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à DIX POUR CENT (10%) du prix de vente.

Cette somme sera versée sans délai par la partie défaillante.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

FACULTE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, L'ACQUEREUR, non professionnel de l'immobilier, pourra se rétracter à son seul gré, et sans avoir à fournir de justification, dans un délai de dix (10) jours à compter du lendemain de la présentation du présent acte.

Les parties mandatent expressément Maître Alexandre MILOT, notaire à HESDIN (62140), 6 place Garbé, à l'effet d'effectuer cette notification.

En cas de rétractation dans ce délai, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle, et le dépositaire des fonds versés par L'ACQUEREUR devra les lui restituer dans un délai de vingt-et-un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution de la présente convention.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la rétractation devra être :

- effectuée au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes à savoir lettre recommandée électronique, acte extrajudiciaire, ou remise en mains propres contre récépissé ;
- et adressée à Maître Alexandre MILOT, notaire à HESDIN (62140), 6 place Garbé.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

DECES - DISSOLUTION

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties :

- les héritiers du VENDEUR seront tenus d'exécuter la présente convention,

- les héritiers de L'ACQUEREUR auront la faculté :

. soit de poursuivre la réalisation de la vente,

. soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité, et l'éventuel dépôt de garantie sera purement et simplement restitué à L'ACQUEREUR ou ses ayants droit.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire du service négociation du notaire rédacteur des présentes.

Comme suite, il a été conclu entre le notaire rédacteur des présentes et LE VENDEUR, dans les termes de l'article Annexe 4-9, I.4° du Code de commerce visé par l'article R.444-3 du même Code, un mandat dont un exemplaire demeurera ci-annexé.

Etant ici précisé que les honoraires de négociation, d'un montant de **QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS** (**4.400,00 €**) toutes taxes comprises, ont été stipulés à la charge du VENDEUR.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

En cas de non réitération du compromis de vente par acte authentique pour une raison quelconque, et malgré la levée de toutes les conditions suspensives, l'ACQUEREUR reconnait que cette somme sera acquise au notaire rédacteur en vertu d'une lettre de mission en date de ce jour, tant au titre de la rédaction de l'avant-contrat, que des diligences accomplies pour la constitution du dossier.

ENREGISTREMENT

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale ;
- qu'elles font l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation, ainsi qu'il est précisé ci-après ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient, échangée toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, les parties étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Chacune des parties reconnait que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

LE VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, le notaire rédacteur des présentes informe les parties qu'en vertu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, un tiers et notamment L'ACQUEREUR pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence, de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

«Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. »

En ce qui concerne le BIEN :

- LE VENDEUR déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;
- L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Enfin le notaire rédacteur des présentes rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par L'ACQUEREUR sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;
- que L'ACQUEREUR aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la promesse synallagmatique de vente valant vente.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DISJONCTION DE PIECES JOINTES

Les parties conviennent expressément que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediation.notaires.fr

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait en un seul original qui, du consentement de toutes les parties demeurera en la garde et possession de Maître Alexandre MILOT, notaire rédacteur des présentes.

Fait à
Le

Le présent acte comprend :
- Pages :
- Renvoi(s) :
- Blanc(s) Barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :

Vu pour être annexé à la délibération n° 20220201-01
Le Maire,
Matthieu DEMONCHEAUX.

VILLE D'HESDIN
PAS-DE-CALAIS

Envoyé en préfecture le 15/02/2022
Reçu en préfecture le 15/02/2022
Affiché le
ID : 062-216204479-20220201-20220201_01-DE