



DOSSIER DE RÉSERVATION LOCATION MEUBLEE

Acquisition TTC

Lot :

Programme : HARMONIE

**SIGNATURE
ELECTRONIQUE**

CERTIFIEE



TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

IDENTIFICATION DES PARTIES

Entre :

Le VENDEUR

La société ci-après plus amplement dénommée et décrite à l'article 1 du TITRE II - CONDITIONS GENERALES – PARTIE 1 du présent contrat.

Et

L'ACQUEREUR

ACQUEREUR(S) PERSONNE(S) PHYSIQUE(S)

Acquéreur

Co-Acquéreur

Civilité / NOM

Nom d'usage

Prénom (s)

Né(e) le

A

Nationalité

Adresse

Email

Tél. Mobile

Profession

Résident fiscal

☐

oui

☐

non

☐

oui

☐

non

Situation familiale :

Régime matrimonial adopté :

Date de mariage :

Lieu de mariage :

Date du contrat de mariage :

Nom et lieu du notaire rédacteur :

En cas de divorce ou de séparation de corps :

Date du jugement :

Lieu du jugement :

En cas de pacs :

Régime:

Date :

Lieu de signature :

DESIGNATION DES BIENS OBJET DE LA PROMESSE – LOCATION MEUBLEE

DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

Dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER désigné plus amplement aux CONDITIONS GENERALES du présent contrat, les biens immobiliers ci-après désignés :

N° commercial	
Logement type	Chambre
Niveau	
Bâtiment	
Surface habitable m²	

La quote-part de la propriété du sol et des parties communes générales y attachée.

DESIGNATION DES BIENS MOBILIERS

Le mobilier meublant de la ou des chambre(s) dont la liste descriptive sommaire est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Et une quote-part de la propriété du mobilier meublant les parties communes générales dont la liste descriptive et sommaire est demeurée jointe et annexée aux présentes.

PRIX DE VENTE ET LOYER

La vente est consentie et acceptée moyennant le **prix global de** € **TTC**

Se décomposant de la manière suivante :

I - En ce qui concerne les biens immobiliers :

soit € HT
€ TTC

II- En ce qui concerne les biens mobiliers

• € HT
soit € TTC

Les biens meublés font l'objet d'un bail commercial moyennant un **loyer annuel de** :

€ HT Soit € TTC

MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE VERSE

Ce dernier s'établit à **2 950 €** (DEUX MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS)

Par virement : Voir RIB du compte séquestre à l'article 4 du TITRE II – CONDITIONS GENERALES – PARTIE 1 ci-après.

MODALITES DE FINANCEMENT

☐ Option 1 – OBTENTION DE(S) PRET(S) PAR L'ACQUEREUR

La présente promesse de vente est consentie sous la **condition suspensive** de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant maximum emprunté : **100% du montant total de l'investissement**
- Organismes sollicités : **tous organismes bancaires**
- Durée : **25 ans maximum**
- Conditions financières : **taux d'intérêt hors assurances maximum de 4%**

Les modalités de réalisation de la présente condition suspensive sont plus amplement précisées à l'article 5 du TITRE II – CONDITIONS GENERALES – PARTIE 1 ci-après.

☐ Option 2 – RENONCIATION A LA CONDITION SUSPENSIVE LEGALE DE L'OBTENTION D'UN OU PLUSIEURS PRET(S)

Pour satisfaire aux prescriptions des articles L313-40 à L313-42 du Code de la Consommation, l'ACQUEREUR déclare financer le prix cette acquisition intégralement de ses deniers personnels, à l'exclusion de tout prêt.

Il est ici rappelé que le paiement à terme d'une partie du prix ne constitue pas un prêt au sens de l'article I de la Loi du 13 juillet 1979.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, il sollicite un prêt, il ne pourra bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation.

Informé de ce qui précède, l'ACQUEREUR déclare, conformément à l'article L313-42 du Code de la Consommation, au moyen d'une mention reproduite de sa main et suivie de sa signature, renoncer à la condition suspensive d'obtention de prêt prévue à l'article L313-41 du Code de la Consommation.

MENTION OBLIGATOIRE
conformément aux dispositions de l'article 1174 du Code civil

Vous avez décidé de financer cette acquisition en fonds propres, il convient donc de recopier obligatoirement la mention ci-après en veillant à indiquer votre prénom et NOM :

ATTENTION : cette mention doit être recopiée par CHACUN des ACQUEREURS.

*Je soussigné(e) **Prénom NOM** reconnais avoir été informé(e) que si, contrairement aux déclarations faites ci-dessus, je recours néanmoins à un prêt, je ne pourrai bénéficier pour la présente acquisition de la condition suspensive d'obtention de prêt prévue aux articles L313-41 et L313-42 Code de la Consommation.*

Mention à recopier ci-après par l'ACQUEREUR:

Mention à recopier ci-après par le co-ACQUEREUR :

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les parties conviennent expressément de recourir pour la signature du présent contrat, à la signature électronique telle que définie par les articles 1366 et 1367 du Code civil. Le présent contrat est établi et conservé sur une plateforme de signature électronique certifiée dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.

Les parties reconnaissent ainsi que le présent contrat signé électroniquement constitue l'original du contrat et est parfaitement valable entre elles. Les parties s'engagent ainsi à ne pas contester sa recevabilité, son opposabilité et sa force probante.

NOTIFICATION ELECTRONIQUE

Conformément à l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques, L'ACQUEREUR autorise tant le VENDEUR, la société FIDEXI que le notaire en charge du programme à lui adresser toute notification pour les besoins du dossier par courrier recommandé électronique à l'adresse suivante :

Adresse mail ACQUEREUR :

Adresse mail CO-ACQUEREUR :

Il déclare disposer des moyens techniques afin d'accéder auxdits courriers depuis un compte email et un navigateur Web fiables et mis à jour. Il s'engage à communiquer tout changement d'adresse mail, à ne pas filtrer les notifications ainsi qu'à avoir une boîte email disposant de suffisamment d'espace libre pour recevoir lesdites notifications.

Il reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de son Compte e-mail tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son Compte e-mail. Jusqu'à réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'ACQUEREUR au travers de son Compte e-mail sera réputée effectuée par lui.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'ACQUEREUR

Prix de vente immobilier TTC :	€
Prix de vente mobilier TTC :	€
Provision sur frais d'acquisition :	€
Créance mobilière :	Pour mémoire
Frais de mise en place des garanties	A déterminer par l'établissement prêteur
(A ce titre il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur)	

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

TITRE II - CONDITIONS GENERALES

PARTIE 1

La présente promesse de vente intéresse les personnes dénommées VENDEUR et ACQUEREUR et les biens ci-avant identifiés, et comporte PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE.

Les dénominations " ACQUEREUR " et " VENDEUR " définissent l'entité juridique du "CONTRACTANT", sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celui-ci, à son intervention directe ou par mandataire, et emporte, sauf stipulation expresse contraire, solidarité en cas de pluralités de personnes répondant à la même dénomination.

Les termes « L'ENSEMBLE IMMOBILIER » ou « IMMEUBLE » désignent tant le terrain que les ouvrages qui seront édifiés sur ou au sein de celui-ci ; lorsque cela est nécessaire, ils sont distingués par l'emploi des expressions : le "TERRAIN", les "CONSTRUCTIONS".

Le présent contrat comprend un TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES et un TITRE II - CONDITIONS GENERALES en deux parties formant un corps indivisible.

EXPOSE PREALABLE

PROJET DU VENDEUR

Le VENDEUR est propriétaire de lots privatifs à usage de chambre au sein d'un ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), dénommé "RESIDENCE HARMONIE" situé à MORET-SUR-LOING et ORVANNE (SEINE-ET-MARNE) (77250) Ruelle des Masgons, ci-après plus amplement décrit au « TITRE II - CONDITIONS GENERALES Partie 2 » du présent contrat.

PROJET DE L'ACQUEREUR

L'acquisition que se propose de réaliser l'ACQUEREUR aux termes de la présente promesse de vente est celle de biens et droits immobiliers et mobiliers, régis par les règles de la copropriété, au sein de l'ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), dénommé " RESIDENCE HARMONIE " mentionné ci-dessus.

L'IMMEUBLE dont dépendent les BIENS est destiné à être exploité par la société LNA RETRAITE, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 119 132 240,00 €, dont le siège social est sis 7, Boulevard Auguste Priou à VERTOU (44120), immatriculée sous le numéro 529 264 061 RCS NANTES ladite société s'étant engagée à assurer 3 des 4 prestations visées à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts.

A cette fin, la société LNA RETRAITE signera avec l'ACQUEREUR un bail commercial portant sur les BIENS, d'une durée ferme de 9 ans, qui prendra effet le jour de la signature de l'acte authentique des BIENS.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de l'intégralité des dispositions dudit bail, dont il procède à la signature concomitamment aux présentes.

L'affectation des biens et droits immobiliers et les dispositions régissant le bail commercial susvisé sont des conditions essentielles de l'engagement réciproque du VENDEUR et de l'ACQUEREUR sans lesquelles l'un et l'autre ne se seraient pas engagés.

ARTICLE 1 - Le VENDEUR

La Société FONCIERE GNA, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 7 700,00 €, dont le siège social est sis 7, Boulevard Auguste Priou à VERTOU (44120), immatriculée sous le numéro 438 910 275 RCS NANTES,

Représentée par Monsieur Damien BILLARD, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la société LNA SANTE, Société anonyme au capital de 21 418 832 €, dont le siège social est sis 7, boulevard Auguste Priou – 44120 VERTOU, immatriculée sous le numéro 388 359 531 RCS NANTES,

Ladite société LNA SANTE agissant elle-même en qualité de Président de la société FONCIERE GNA,

Monsieur Damien BILLARD à ce non présent mais représenté par Madame Aurélie PIERRET ou toute autre personne dûment habilitée aux fins des présentes.

ARTICLE 2 – OBJET DU PRESENT CONTRAT

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées au présent contrat, le VENDEUR s'oblige à offrir, par préférence à tout autre acquéreur, en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie, à l'ACQUEREUR, qui l'accepte, de lui vendre, conformément aux dispositions des articles L 261-1 à L 261-22 et R 261-1 à R 261-33 du Code de la construction et de l'habitation des biens immobiliers meublés, dont la consistance et les caractéristiques de construction sont indiquées, à titre prévisionnel, aux présentes.

LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT (ENL)

Les présentes ont pour objet la vente de biens et droits immobiliers sis dans un immeuble destiné à être loué meublé, dans son intégralité, à un établissement relevant du titre I de l'article 312-1 du Code de l'action sociale et des familles.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 41-1 de la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL), l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne sont fournis exclusivement et uniquement par la société exploitante, établissement relevant du titre I de l'article 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, sans que ces différents services ne relèvent du régime ou du statut de la copropriété.

A cet égard, il est ici précisé que l'ensemble des charges et prestations liées à l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement à la personne incombe à la société exploitante, établissement relevant du titre I de l'article 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, et ne sont aucunement décomptées dans les charges de copropriété ordinaires attachées aux tantièmes de copropriété des biens et droits immobiliers objets des présentes et de ce fait non refacturées au preneur à bail, lequel en a légitimement la charge de par l'objet même de son activité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU REGIME LMP/LMNP

L'ACQUEREUR envisage de soumettre les Biens au régime LMP/LMNP.

Mention est ici faite que le VENDEUR ne garantit nullement le régime fiscal lié à la location, ni d'éventuels avantages fiscaux pouvant être attendus par l'ACQUEREUR qui entend soumettre les Biens au régime LMP/LMNP.

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des obligations tant fiscales que comptables liées à l'investissement réalisé dans le cadre du régime LMP/LMNP.

L'ACQUEREUR est informé qu'il lui est vivement conseillé de recourir aux services d'un cabinet d'expertise comptable afin de l'aider dans le suivi de toutes les obligations comptables et fiscales et notamment :

- les formalités d'immatriculation initiales de la location meublée,
- la déclaration d'existence dans les 15 jours de l'acte de l'acquisition,
- la renonciation à la franchise en base de TVA,
- l'option pour le régime réel, ...
- la souscription annuellement et dès l'année d'acquisition, d'une déclaration annuelle de résultats accompagnée d'un bilan faisant état de la situation active et passive de l'exploitation de location meublée à la date de clôture de la période.

Conditions financières particulières relatives aux modalités de paiement du prix, à la location et conditions de remboursement de la TVA :

Les Biens objets des présentes sont situés dans une résidence fournissant au minimum 3 des 4 prestations définies à l'article 261-D-4 du Code Général des Impôts, qui permet, sous conditions, la soumission à la TVA des locations meublées ou garnies à usage d'hébergement.

L'ACQUEREUR a la possibilité de récupérer la TVA grevant l'acquisition du ou des Biens objet des présentes, sous réserve du respect des conditions et obligations permettant l'assujettissement des loyers à la TVA.

L'ACQUEREUR s'engage à donner à bail commercial à un exploitant unique les BIENS meublés faisant l'objet des présentes, ledit bail prenant effet à compter de la signature de l'acte authentique de vente desdits BIENS, pour une durée de neuf ans ferme minimum.

L'ACQUEREUR est informé s'agissant de la récupération de la TVA de l'obligation de maintenir cette exploitation effective jusqu'au commencement de la 20^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

Les modifications de taux de TVA applicable qui pourraient intervenir seraient supportées par l'ACQUEREUR.

Informations à l'ACQUEREUR

Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales. L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur les risques afférents à un investissement locatif (ex. : non-respect des conditions d'octroi de l'incitation fiscale, y compris des conditions de mise en location, défaillance de l'exploitant, évolution défavorable du marché locatif) susceptibles d'entraîner la perte du bénéfice des incitations fiscales et/ou la remise en cause de l'équilibre financier de l'investissement.

ARTICLE 3 – PRIX DE VENTE

L'ACQUEREUR sera redevable du prix TTC tel que défini à l'article « PRIX DE VENTE ET LOYER » du Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

Le VENDEUR déclare que le prix hors taxes stipulé à l'article « PRIX DE VENTE ET LOYER » du Titre I - CONDITIONS PARTICULIERES est ferme et définitif.

Ce prix ne tient pas compte des frais à la charge de l'ACQUEREUR, résultant :

- * des frais, droits et honoraires de l'acte de vente notarié et de formalités consécutives,
- * des frais se rapportant aux prêts que l'ACQUEREUR a l'intention d'utiliser ou de solliciter,
- * des frais d'ingénierie patrimoniale éventuels.

En cas de variation du taux de la TVA antérieurement à la signature de l'acte authentique de vente, le prix sera majoré ou minoré en fonction de cette variation.

ARTICLE 4 – DEPOT DE GARANTIE

En considération de la présente promesse, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le VENDEUR, en cas de non signature de la vente par le seul fait de l'ACQUEREUR, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les Parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à hauteur de **CINQ POUR CENT (5%) du montant du prix de vente de l'immobilier HT de la présente vente.**

D'un commun accord entre les parties, l'ACQUEREUR verse, dans le respect des dispositions de l'article L271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, la somme fixée à l'article « MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE » du Titre I - CONDITIONS

PARTICULIERES sous la forme d'un virement correspondant à l'ordre de la Société SCP HAUSSMANN NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8ième) 140 Boulevard Haussmann.

Relevé d'identité Bancaire										
	Trésorerie DRFIP PARIS 94 RUE DE REAUMUR 75004 PARIS CEDEX 02			Domiciliation :						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte		Clé RIB		
		40031	00001	0000119218J		77				
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR16	4003	1000	0100	0011	9218	J77
HAUSSMANN NOTAIRES Notaires 140 Bd Haussmann 75008 PARIS				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PP						

Cette somme sera portée à un compte spécial ouvert au nom de l'ACQUEREUR en les livres de la Société SCP HAUSSMANN NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8ième) 140 Boulevard Haussmann, ci-après dénommée "LE TIERS DEPOSITAIRE".

Cette somme sera incessible, indisponible et insaisissable jusqu'à la signature de l'acte de vente conformément à l'article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

SORT DE CE VERSEMENT

Le sort du dépôt de garantie est régi selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a) Il s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- b) Il sera restitué purement et simplement à l'ACQUEREUR dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.
- c) Il sera versé au VENDEUR et lui restera acquis de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par l'ACQUEREUR ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Ainsi, dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives ayant été levées soit par réalisation soit par renonciation, l'ACQUEREUR ne donnerait pas suite aux présentes et se refuserait à régulariser l'acte de vente, ce dernier s'oblige à verser au VENDEUR le solde du dépôt de garantie qui n'aura pas encore été versé, pour totaliser 5% du prix de vente de l'immobilier HT de la présente vente.

Le TIERS DEPOSITAIRE conservera cette somme pour la remettre soit au VENDEUR soit à l'ACQUEREUR selon les hypothèses ci-dessus définies.

Le TIERS DEPOSITAIRE est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner le dépôt de garantie à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés entre eux.

Le TIERS DEPOSITAIRE sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de défaut ou d'insuffisance de provision du dépôt de garantie ci-dessus prévue, la présente promesse de vente pourra

être considérée comme résolue, mais ce uniquement par le VENDEUR, ce dernier pouvant exiger ou non la résolution de la présente promesse de vente.

ARTICLE 5 – REALISATION DE LA VENTE

L'acte de vente des Biens objet de la présente promesse sera reçu par la Société Civile Professionnelle « Haussmann Notaires » titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8^{ème}), 140 boulevard Haussmann dans un délai de 3 mois à compter de la signature des présentes, sauf prorogation du délai à l'initiative du VENDEUR.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné. Elle sera en outre consentie notamment sous les charges et conditions ci-dessus stipulées aux présentes.

De convention expresse entre les parties, le VENDEUR sera libéré de son obligation de réserver les biens et droits immobiliers et mobiliers DEUX (2) mois après la date à laquelle le VENDEUR aura notifié à l'ACQUEREUR, par lettre recommandée avec avis de réception, le projet d'acte de vente, sauf prorogation conventionnelle.

A défaut de régularisation de l'acte authentique dans les délais impartis ci-dessus du fait de l'ACQUEREUR, toutes les conditions suspensives étant réalisées, le dépôt de garantie restera acquis au VENDEUR.

En revanche, si le défaut de régularisation au sein dudit délai est imputable au VENDEUR, le dépôt de garantie sera restitué à l'ACQUEREUR.

Le défaut de régularisation de l'acte dans les délais impartis rendra le VENDEUR libre de disposer des biens et de les proposer à toute personne de son choix.

De même, la manifestation écrite par l'ACQUEREUR au VENDEUR de ne pas donner suite à la présente promesse, rendra le VENDEUR libre de disposer des biens et de les proposer à toute personne de son choix.

Dans l'hypothèse à la réalisation de la vente serait subordonnée à la réalisation d'une condition suspensive d'obtention de(s) prêt(s) par l'ACQUEREUR, ce dernier s'oblige à déposer ses demandes de prêts **au plus tard dans le délai de trente (30) JOURS des présentes** et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles (lettre ou attestation).

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une offre de prêt du ou des établissements bancaires sollicités.

L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus. A défaut d'envoi d'une telle lettre dans le délai fixé, les présentes seront caduques si bon semble au VENDEUR.

Si la condition suspensive n'était pas réalisée dans un délai au plus tard de deux (2) mois à compter de la notification du présent contrat à l'ACQUEREUR conformément à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, chacune des parties reprendrait sa pleine et entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Le dépôt de garantie sera alors restitué à l'ACQUEREUR, à la condition qu'il ait justifié d'avoir déposé sa ou ses demandes de prêts dans le délai convenu et que lesdits prêts lui ont été refusés ou qu'il n'a pas pu accepter les offres qui lui auraient été faites car ne répondant pas aux caractéristiques ci-avant. Dans le cas contraire, le dépôt de garantie serait acquis au VENDEUR à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale.

En tant que de besoin, l'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

ARTICLE 6 – REMISE DE DOCUMENTS ET ANNEXES

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu et avoir pris connaissance préalablement aux présentes des documents suivants :

- ❖ un exemplaire complet du présent contrat
- ❖ liste du mobilier
- ❖ le diagnostic de performance énergétique
- ❖ l'attestation Carrez
- ❖ le bail commercial et la liste du mobilier
- ❖ l'état des risques et pollutions et ses annexes
- ❖ la documentation relative à la copropriété (conforme à la Loi ALUR)

PIECES A TRANSMETTRE OBLIGATOIREMENT A FIDEXI pour la complétude du dossier de réservation :

A envoyer à

stephanie.guillot@fidexi.com
Société FIDEXI – Stéphanie GUILLOT
44, rue Paul Valéry – 75116 PARIS

- | |
|--|
| ☐ Photocopie recto/verso de la pièce d'identité de chacun des acquéreurs |
| ☐ Photocopie du Kbis et des statuts signés si l'acquéreur est une personne morale |
| ☐ Photocopie de l'acte de mariage (ou livret de famille) OU du contrat de mariage OU de l'attestation/convention de Pacs OU du jugement de divorce |
| ☐ Justificatif du virement du dépôt de garantie à l'ordre de la SCP HAUSSMANN NOTAIRES - Intitulé du virement : « HARMONIE – N° LOT – NOM ACQUEREUR » |
| ☐ RIB pour le versement des loyers (peut être remis ou modifié plus tard) |

CONDITIONS GENERALES

PARTIE 2

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le VENDEUR est propriétaire de lots privatifs à usage de chambre au sein d'un ensemble immobilier à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), dénommé "RESIDENCE HARMONIE" situé à MORET-SUR-LOING et ORVANNE (SEINE-ET-MARNE) (77250) Ruelle des Masgons, figurant au cadastre Section AD, N° 38, 39, 63, 64, 330 et 332.

1.1 ORGANISATION JURIDIQUE

Etat descriptif de division et règlement de copropriété

L'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets de la présente promesse de vente a été divisé en un certain nombre de lots privatifs et placé sous le régime de la copropriété prévu par la Loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents aux termes d'un acte reçu par Maître Eliane FREMEAUX, notaire à PARIS 8ème, le 28 novembre 2003, publié au service de la publicité foncière de FONTAINEBLEAU, le 12 janvier 2004 volume 2004P numéro 133, contenant création de 55 lots numérotés de 1 à 55, avec précision que les tantièmes de parties communes générales ont été déterminés en 10.000 èmes.

Il est ici précisé que ledit règlement de copropriété-état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe NARBEY, notaire à PARIS 8ème le 13 mars 2007 publié au service de la publicité foncière de FONTAINEBLEAU le 15 mai 2007, volume 2007P, numéro 2487, contenant création des lots numéros 56 et 57 issus des parties communes générales, et modification des tantièmes de parties communes générales qui sont désormais déterminés en 14.409èmes ;

- aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe NARBEY, notaire à PARIS 8ème le 15 mars 2007, publié au service de la publicité foncière de FONTAINEBLEAU le 15 mai 2007, volume 2007P, numéro 2493, contenant création des lots numéros 58 à 80, et suppression pure et simple des lots numéros 56 à 57.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François MARTIN, notaire à PARIS 8ème le 31 décembre 2009, publié au service de la publicité foncière de

FONTAINEBLEAU, le 9 mars 2010, volume 2010P, numéro 1097, contenant suppression du lot numéro 1 par création des lots numéros 81 et 82.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François MARTIN, notaire à PARIS 8ème le 29 mars 2012, publié au service de la publicité foncière de FONTAINEBLEAU le 17 avril 2012, volume 2012P, numéro 2057, contenant suppression des lots numéros 19 et 82, et réduction des tantièmes à due concurrence, et suppression des lots numéros 81 et 58 par création du lot numéro 83.

Une attestation rectificative a été établie par Maître Philippe NARBEY, notaire à PARIS 8ème, le 11 mai 2012 et publiée au service de la publicité foncière le 16 mai 2012 volume 2012P numéro 2488.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François MARTIN, notaire à PARIS 8ème le 2 juin 2016, publié au service de la publicité foncière de FONTAINEBLEAU, le 1er juillet 2016, volume 2016P, numéro 3169.

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme HOUZAI, notaire à PARIS 8ème le 22 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de FONTAINEBLEAU.

Information de l'ACQUEREUR au titre de la loi ALUR du 24 mars 2014 et de l'ordonnance de simplification du 27 août 2015 – Article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation

Les pièces suivantes demeurent annexées aux présentes pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- le règlement de copropriété – état descriptif de division de l'immeuble, et les plans qui y sont annexés, en date du 28 novembre 2003,
- le 1er acte modificatif en date du 13 mars 2007,
- le 2ème acte modificatif en date du 15 mars 2007,
- le 3ème acte modificatif en date du 31 décembre 2009,
- le 4ème acte modificatif en date du 29 mars 2012,
- le 5ème acte modificatif en date du 2 juin 2016,
- le 6ème acte modificatif en date du 22 novembre 2017,
- la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

- les procès-verbaux d'assemblées générales des trois dernières années,
- le certificat simplifié établi par le syndic de copropriété reprenant les informations relatives à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur telles que visées au 2°) de l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'est pas tenu de carnet d'entretien pour la copropriété. En effet, compte tenu de la spécificité d'exploitation de l'ensemble immobilier, tous les contrats de maintenance sont souscrits sous la responsabilité de la société exploitant le bâtiment, et pris en charges exclusivement par cette dernière.

1.2 AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

Permis de construire initial

Le VENDEUR déclare que L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS objet de la présente promesse a fait l'objet, dans le cadre de sa construction initiale, d'un arrêté de permis de construire délivré par la Mairie de MORET SUR LOING le 20 février 1990 sous le numéro PC 077 316 89 00106.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Une déclaration d'achèvement des travaux a été déposée et certifie que les travaux sont achevés depuis le 15 mai 1991.

Certificat de conformité des travaux

Le certificat de conformité a été accordé le 23 octobre 1991 par la Mairie de MORET SUR LOING pour les travaux ayant fait l'objet du permis de construire susvisé.

Permis de construire relatif à l'extension

Le VENDEUR précise qu'une extension à la partie existante de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, a été édifée par la société FONCIERE MORET 77.

Un permis de construire a été délivré à cet effet le 1^{er} Juin 2006 par Mairie de MORET SUR LOING sous le numéro PC 773 160 600 008.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux et d'aucun retrait, ce qui est confirmé par une attestation émanant de Monsieur Patrick SEPTIERS, Maire de la Commune de MORET-SUR-LOING, en date à MORET SUR LOING du 16 Novembre 2006.

Affichage

Le permis de construire numéro PC 773 160 600 008 a été régulièrement affiché sur le Terrain et en Mairie, ainsi qu'il résulte de procès-verbaux de constat émanant de Monsieur Jean-Pierre GERMON, Huissier de Justice à la Résidence de MORET SUR LOING (Seine Et Marne) 16, Avenue Jean Jaurès, en dates des 29 août, 29 Septembre et 30 Octobre 2006.

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été faite en Mairie de MORET SUR LOING en date du 12 Juin 2008 et atteste que le chantier est achevé depuis le 16 Mai 2008.

1.3 CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU BATIMENT

Superficie LOI CARREZ

Conformément à l'article R261-25 du Code de la Construction et de l'Habitation, la superficie habitable des biens figure au TITRE I – CONDITIONS PARTICULIERES du présent contrat.

La superficie des biens est exprimée conformément à l'article R-111-2 du code de la Construction et de l'Habitation. L'ACQUEREUR est donc informé qu'en cas de revente par lui après la réitération des présentes, il devra indiquer à son sous-acquéreur la surface privative telle que celle-ci s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 ("Loi Carrez").

Il est convenu entre les parties que les différences de moins de cinq pour cent (5%) des surfaces exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

1.4 MOBILIER

L'ACQUEREUR prendra les biens meubles et objets mobiliers article par article tels qu'ils figurent dans la liste descriptive sommaire annexée aux présentes, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le VENDEUR, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

ARTICLE 2 – MODALITES JURIDIQUE DE LA VENTE

Si elle se réalise, la vente promise aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, le VENDEUR étant et agissant aux présentes, en qualité de marchand de biens, restera tenu de la garantie des vices cachés quand bien même il ne les aurait pas connus.

ARTICLE 3 – TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété aura lieu dans les conditions ci-après précisées le jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentements nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

L'entrée en jouissance aura lieu à la signature de l'acte authentique de vente par la perception des loyers conformément aux stipulations du bail commercial, les biens et droits immobiliers faisant l'objet d'un bail commercial au profit de la société LNA RETRAITE tel que relaté dans l'exposé des présentes.

ARTICLE 4 – GARANTIES

Le VENDEUR sera tenu de :

- la garantie de la contenance sus indiquée à un vingtième près conformément à l'article 1619 du Code Civil, étant en outre convenu que tout excédent de contenance supérieur à un vingtième profitera à l'ACQUEREUR sans qu'il ait à payer un supplément de prix ;
- la garantie d'éviction telle que régie par les articles 1626 à 1640 du Code Civil ;
- la garantie des vices telle que régie par les articles 1647 à 1648 alinéa 1 du Code Civil, quand bien même il ne les aurait pas connus.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DE LA VENTE

Engagements de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR :

- S'obligera à respecter les dispositions de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété et de ses modificatifs ;
- Devra supporter, sauf l'effet du bail, sa quote-part dans les charges de copropriété à compter du transfert de propriété des lots cédés ;

- Sera tenu d'acquitter sauf l'effet du bail, à compter du transfert de propriété des lots cédés, tous les impôts, contributions et charges ;

- Fera son affaire personnelle, sauf l'effet du bail, à dater du transfert de propriété des lots cédés, de la souscription de tous traités d'abonnement à l'eau, gaz, électricité et de la souscription de toutes polices d'assurance multirisques ;

- Consentira dans la vente un droit de priorité à la Société LNA Santé ou toute société filiale de cette dernière, dans les termes ci-après rapportés ;

- Souffrira les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent les biens objet des présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé conférer aucune servitude conventionnelle et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que :

- celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs, du règlement de copropriété ;
- et celles révélées dans les titres de propriété et anciens titres de propriété.

L'ACQUEREUR sera subrogé de plein droit à compter de la vente dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des servitudes.

Droit de priorité au profit du preneur à bail

A – Rappel des textes

L'article L145-46-1 du code du commerce octroie au preneur à bail un droit de priorité en cas de cession du bien loué dans les termes ci-après rappelés.

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. »

Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

En cas de cession ultérieure des BIENS objet des présentes pendant la durée du bail commercial, les dispositions ci-avant s'appliqueront au profit de la société preneur à bail, savoir la société LNA RETRAITE, Société par Actions Simplifiée à associé Unique au capital de 119 132 240,00 €, dont le siège social est sis 7, Boulevard Auguste Priou à VERTOU (44120), immatriculée sous le numéro 529 264 061 RCS NANTES.

En conséquence, l'ACQUEREUR, devenu VENDEUR lors de la vente du BIEN objet des présentes devra, préalablement à la signature de tout avant-contrat avec un candidat acquéreur, adresser par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (ou remise en main propre contre récépissé ou émargement), une offre de vente mentionnant le prix et les conditions de la vente projetée au preneur à bail à l'adresse de son siège social, afin que ce dernier puisse exercer son droit de priorité.

Et ceci conformément à la jurisprudence actuelle, et notamment à l'arrêt de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation du 26 juin 2018, confirmé par la Cour d'Appel de DOUAI dans son arrêt du 28 mars 2019, confirmant le caractère d'ordre public de l'article L145-46-1 du Code de Commerce, et le principe selon lequel l'offre de vente faite au preneur ne peut inclure les frais et honoraires de l'agent immobilier.

Le preneur pourra exercer son droit de priorité selon les dispositions ci-avant visées à l'article L145-46-1 du Code de Commerce.

B - Droit de priorité conventionnel au profit de la société LNA Santé ou toutes sociétés filiales de la société LNA Santé

Aux termes de l'acte de vente, l'ACQUEREUR accordera un droit de priorité dans des conditions identiques à celles visées à l'article L145-46-1 du Code du Commerce à la société dénommée LNA Santé, susnommée, ou à toute société filiale de ladite société.

Le présent droit de priorité sera accordé à la Société LNA Santé ou toute société filiale de la Société LNA Santé pour une durée de 25 ans à compter de la signature de l'acte de vente, dans des conditions identiques à celles visées à l'article L145-46-1 du Code du Commerce.

Le droit de priorité ne jouera qu'en cas de vente ou d'échange à un tiers.

Par exception, il est expressément prévu, que le droit de priorité, n'aura pas vocation à s'appliquer dans les cas suivants :

- En cas de vente des BIENS par l'ACQUEREUR à l'un des membres de sa famille (descendants, ascendants, collatéraux, ...),
- En cas d'apport en société des BIENS par l'ACQUEREUR à une société dont lui-même serait associé,
- Et en cas de vente des BIENS à une société dont l'ACQUEREUR serait lui-même associé.

D'autre part, l'ACQUEREUR aura toujours le droit de disposer à titre gratuit, par acte entre vifs ou testamentaire, des biens ci-dessus désignés, mais à la charge d'imposer au bénéficiaire de la libéralité entre vifs ou à cause de mort, l'obligation de respecter le présent droit de priorité pour le cas où ledit bénéficiaire voudrait lui-même disposer à titre onéreux de l'immeuble avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Le droit conféré par les présentes à toutes sociétés filiales de la société LNA Santé constituant une restriction au droit de disposer de l'ACQUEREUR au sens de l'article 28-2° du décret 55-22 du 4 janvier 1955, le droit de priorité est soumis à publicité foncière.

Le droit de priorité du preneur à bail primera sur le droit de priorité conféré à toutes sociétés filiales de la société LNA Santé.

Les parties reconnaissent que ce droit de priorité constitue une condition essentielle dépendante de la vente sans laquelle elle n'aurait pas été conclue.

ARTICLE 6 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre l'éventuelle condition suspensive d'obtention d'un prêt par l'ACQUEREUR le cas échéant développée au TITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES, la présente promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

Conditions suspensives stipulées au profit de L'ACQUEREUR seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :

- Que le BIEN ne fasse pas l'objet de privilèges (en ce compris le privilège du syndicat des copropriétaires), hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le

paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du Notaire rédacteur ;

- Que le BIEN ne fasse pas l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.
- Que les Parties communiquent au Notaire chargé de l'établissement de l'acte authentique de vente, l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication dudit acte de vente. Cette communication devant notamment comporter la remise, pour le VENDEUR :
 - o du titre de propriété,
 - o de la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.
- Que les Parties justifient de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

Conditions suspensives stipulées au profit du VENDEUR et de L'ACQUEREUR :

- Que le BIEN ne fasse pas l'objet d'un droit de préemption administratif - Le VENDEUR s'engage à demander préalablement à la réitération des présentes, les diverses pièces administratives nécessaires pour déterminer si l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente se trouve soumis à un droit de préemption au profit d'une collectivité publique en raison de la situation dans une zone soumise au Droit de Préemption Urbain, dans une Zone d'Aménagement différé ou encore parce qu'il fait l'objet d'une réserve pour service public.
 - o s'il se révèle que le BIEN est soumis à un tel droit, le VENDEUR s'engage à effectuer les formalités nécessaires pour que l'ACQUEREUR du droit de préemption soit mis en demeure de l'exercer ou de ne pas l'exercer.
 - o si le droit de préemption se trouve ainsi définitivement purgé, la promesse de vente produira ses effets.
 - o si le droit de préemption est exercé, les présentes seront caduques et le dépôt de garantie ci-dessus constitué devra être immédiatement restitué à l'ACQUEREUR, le TIERS DEPOSITAIRE ayant d'ores et déjà toutes autorisations à cet égard.
- Que le BIEN ne fasse pas l'objet d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne

permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.

A défaut de réalisation de l'une quelconque de ces conditions suspensives, dans le délai de validité du présent contrat, les présentes seront prorogées d'un délai supplémentaire de six (6) mois si bon semble au VENDEUR.

ARTICLE 7 – FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra substituer dans le bénéfice de la présente promesse de vente, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve toutefois de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la présente promesse de vente,
- que l'ACQUEREUR reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réalisation ;
- que le tiers substitué, s'il bénéficie des dispositions des articles L. 313.1 et suivants du Code de la Consommation, ait obtenu le ou les prêts nécessaires à son acquisition, ou finance le prix d'acquisition à l'aide de deniers personnels, sans l'aide d'un ou de plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la Consommation.
- que, si le substitué est un non-professionnel au sens de l'article applicables au BIEN promis aux présentes, le délai de rétractation prévu à cet article ait expiré au moins un mois avant l'expiration de la présente promesse de vente, et qu'il en soit justifié au notaire rédacteur de l'acte authentique de vente ;
- que l'acte de substitution soit notifié au VENDEUR s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

Nonobstant cette substitution, substitué et substituant resteront solidairement tenus des engagements souscrits en vertu du présent acte en faveur du VENDEUR.

ARTICLE 8 – FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions du premier alinéa 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 quelque justification que ce soit quant à sa décision, dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui

notifiant le présent acte.

Afin de permettre à l'ACQUEREUR d'exercer, le cas échéant, la faculté de rétractation qui lui est ainsi offerte par le texte précité, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation par l'ACQUEREUR dans le délai précité, les présentes seront caduques et ne pourront recevoir aucune exécution, même partielle.

La faculté de rétractation devra être exercée par l'ACQUEREUR auprès du VENDEUR dans les mêmes formes que la notification de l'acte, et à l'intérieur du délai précité. Conformément à l'article L 271-2 du même code, le rédacteur des présentes ayant reçu mandat du VENDEUR de prêter son concours à la vente, quant à la rédaction des présentes, agissant en qualité de professionnel, peut recevoir, les versements de l'acquéreur.

En cas de rétractation, le dépositaire des fonds versés par l'ACQUEREUR devra les restituer à ce dernier dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception.

Pour la notification des présentes, et de l'éventuelle rétractation, le VENDEUR fait élection de domicile en son siège indiqué en tête des présentes.

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS DIVERSES

FRAIS

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences et les frais éventuels de prêt, seront à la charge de l'ACQUEREUR.

En cas de non-réalisation de la vente du fait de l'ACQUEREUR, ce dernier s'oblige à rembourser à la Société SCP HAUSSMANN NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8ième) 140 Boulevard Haussmann, le coût des pièces qui ont été demandées par l'étude dans le cadre de la constitution du dossier de vente (état hypothécaire, extrait Kbis ...).

Régime fiscal

Le VENDEUR déclare qu'au moment de la réitération des présentes :

- le BIEN objet des présentes sera achevé depuis plus de cinq ans,

- la vente sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 260-5 bis du Code Général des Impôts,
- le BIEN est inscrit en stock à son bilan,
- la vente sera soumise sur option à la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 260 5° bis du Code Général des Impôts. L'acquisition par le vendeur n'ayant pas ouvert droit à déduction, la TVA sera liquidée sur le prix total.

La vente sera soumise aux droits d'enregistrement au taux de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Sur la présence ou l'absence de termites

Il résulte de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-5 dudit code, un état relatif à la présence des termites doit être produit par le vendeur. Cet état relatif à la présence de termites identifie le bien, indique les parties visitées et celles n'ayant pu être visitées, les éléments infestés ou ayant été infestés par la présence de termites et ceux qui ne le sont pas.

Application

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ne se trouve pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance les Biens objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que lesdits Biens ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'ACQUEREUR de son côté déclare :

- être informé de l'obligation qui est faite à lui-même comme à tout occupant des Biens, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer à la Mairie le cas échéant, la présence de termites dans les Biens,
- être informé de l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Sur les mesures contre le saturnisme et le risque d'accessibilité au plomb

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 1334-6 du Code de la Santé publique comme ayant été construit après le 31 décembre 1948.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'accessibilité au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées de la teneur des dispositions des articles L 1334-2 à L 1334-6 du Code de la santé publique.

Sur la présence de mэрule

Rappel des textes :

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mэрules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre la mэрule, et figurant aux articles L 133-7, L 133-8, et L 133-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Application :

Le VENDEUR déclare :

- Qu'à sa connaissance les Biens objets des présentes ne sont pas infestés par la mэрule,
- Qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des mэрules, ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication,
- Que lesdits Biens ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus

révélateurs de la potentialité de présence de ce champignon.

Sur la réglementation relative à l'amiante

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

Cet état :

- S'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 ;
- Doit être établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation de moyens appropriés,
- Doit indiquer la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits.

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER a été construit en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, par suite les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Etat des Risques et Pollutions

Pour se conformer aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-26 du Code de l'Environnement, le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR ce jour un état des risques et pollution. Un exemplaire de cet état est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

En outre, il déclare que 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.

L'ACQUEREUR prend acte de ces déclarations et déclare en faire son affaire personnelle.

Sur la situation administrative

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépend 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.

Sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas de procédure en

demande ou en défense à laquelle serait intéressé directement ou indirectement le BIEN ou l'immeuble dont il dépend.

Sur les établissements recevant du public

Le VENDEUR déclare que le BIEN est soumis aux règles particulières régissant les établissements recevant du public (articles R123-1 à R 123-55 du code de la construction et de l'habitation), l'immeuble étant classé comme ERP de type U de la 3ème catégorie, lesdites règles s'imposant au preneur à bail en sa qualité d'exploitant et conformément aux dispositions du bail commercial.

Sur les installations électriques

Rappel des textes :

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le VENDEUR déclare que l'état d'installation intérieure d'électricité pour les parties privatives n'a pas été établi à ce jour compte tenu de la destination de l'ENSEMBLE IMMOBILIER qui est à usage d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), et de la configuration des Biens.

En effet, les installations d'électricité ont été contrôlées dans le cadre de la réglementation sur les établissements recevant du public.

Le VENDEUR déclare que le lot vendu n'est pas équipé de compteur d'électricité.

Sur les installations 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 comportant une installation intérieure de gaz 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 de trois ans avant la date de l'acte.

Les biens et droits immobiliers objet des présentes ne comportant aucune installation de gaz naturel en parties privatives, les présentes se trouvent en dehors du champ d'application de la réglementation rappelée ci-dessus. La

fourniture d'un diagnostic préalable n'est donc pas nécessaire quand bien même il existerait dans les parties communes de l'ensemble immobilier une installation intérieure de gaz destinée à la production collective de chaleur ou d'eau chaude.

Sur l'installation d'assainissement

Le VENDEUR déclare sous sa seule responsabilité :

- Que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur,
- Ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- Qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Sur le registre de sécurité

Le VENDEUR déclare conformément à l'article R 123-51 du Code de la construction et de l'Habitation qu'un registre de sécurité est tenu à jour et comporte toutes les informations indispensables à la bonne marche du service de sécurité.

Sur le syndic de copropriété

Le syndic de l'immeuble est le cabinet BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES, à NANTES (Loire-Atlantique) 11 Allée Duquesne.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires

L'article L711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L711-5 du même Code :

« Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété ».

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AB8-814-824.

Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR devra respecter les stipulations du règlement de copropriété et de ses modificatifs ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Etant ici précisé que l'intégralité des charges de copropriété, à l'exception des honoraires du syndic, des convocations aux assemblées générales et impôt foncier, sera supportée directement par le preneur à bail de la résidence, conformément aux dispositions du bail commercial.

PLAN CLIMAT - diagnostic De performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles 126-26 à L 126-33 et R 126-15 à R 126-20 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique a été établi et demeure ci-annexé.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Affirmation de Sincérité

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'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, sauf en ce qui concerne la manifestation du bénéfice de réaliser la vente et la notification de l'obtention ou du refus des prêts pour lesquelles l'élection de domicile est spécialement faite en la Société SCP HAUSSMANN NOTAIRES, titulaire d'un Office Notarial sis à PARIS (8ième) 140 Boulevard Haussmann.

Economie du contrat

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

En outre, les Parties conviennent expressément d'écarter les dispositions du nouvel article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations ; chaque Partie, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement de l'autre Partie aux charges et conditions des présentes, déclarant accepter dès à présent d'assumer le risque de changement de circonstances imprévisible, même s'il rend l'exécution du contrat pour elle excessivement onéreuse.

Protection des données personnelles

Le VENDEUR s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier

1978 modifiée et au Règlement européen n° 2016/679 du 27 avril 2016 sur la protection des données (RGPD).

L'ACQUEREUR est informé que les informations collectées par le VENDEUR sont nécessaires à l'exécution du présent contrat et qu'il ne traitera pas de données à d'autres fins que l'exécution du présent contrat. L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution des prestations du présent contrat.

L'ACQUEREUR est également informé que ces informations seront transférées aux services internes, aux autres sociétés de son groupe et prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat. Par la signature du présent contrat, l'ACQUEREUR donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment.

Le VENDEUR s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et toute utilisation détournée de ces données. Les données à caractère personnel collectées dans le cadre du présent contrat seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le VENDEUR de ses droits en justice. Le VENDEUR se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

L'ACQUEREUR dispose de la faculté d'exercer, dans les hypothèses définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 du 27 avril 2016, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès. Ces droits peuvent être exercés en écrivant à : sgi@lna-sante.com. L'ACQUEREUR dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR