

# Cannes résidentiel : Immeuble rénové et meublé

10 T2 Duplex de 18.6 à 43 m<sup>2</sup>

A partir de 126.000 €

*(Immobilier + mobilier)*

Livraison : Juillet 2020



Réhabilitation de l'immeuble 21 rue Jean de Latre de Tassigny - 06150 Cannes  
Illustration du projet sous réserve de validation par l'Architecte des Bâtiments de France

GRUPE KBR - 28 rue St Didier 75116 Paris

**Optimisation locative meublée : Etudiants / tourisme**  
**Rentabilités nettes de Frais \* (*Immo + mobilier*) : 5.60 à 6,40 %**

\* cf grilles de ventes

## I – Cannes : Une ville exceptionnelle & un cadre de vie privilégié

### ➤ Une situation géographique prisée

Station balnéaire et climatique d'excellence située sur la côte d'Azur, Cannes prend son essor avec la construction de résidences de villégiature par les aristocrates anglais. Depuis le début du XXème siècle, la construction d'hôtels de luxe ont enrichi son patrimoine architectural

Dotée d'une industrie de pointe, d'un aéroport d'affaires, de plusieurs ports et d'un palais des congrès, Cannes est aujourd'hui mondialement connue pour ses festivals du film et pour sa croisette bordée de quelques Palaces.

Du fait de son climat méditerranéen Cannes profite d'étés chauds et secs et d'hiver doux

Cannes compte environ 75.000 habitants et se situe à 33 km de Nice, 56 km de Monaco et 74 km de Saint Tropez.

### ➤ Une économie florissante et un tourisme de qualité

Avec une population pratiquement triplée en période estivale et lors des grandes manifestations, Cannes est très prisée des visiteurs étrangers (56,3% de la clientèle) et figure parmi les plus grandes destinations mondiales du tourisme de loisirs en accueillant trois millions de visiteurs par an dont 2 millions ayant résidé et 1 million de passage, et plus de 250.000 congressistes à l'année :

- 2<sup>e</sup> destination d'affaires après Paris
- 2<sup>e</sup> ville française de salons professionnels internationaux grâce à un Palais des Festivals et des Congrès parmi les plus performants d'Europe : festival de Cannes, festival de la plaisance, les NRJ MUSIC AWARDS, le salon GASTRONAMA, le festival international des jeux, le festival international de la publicité, le SYMPOSIUM international de l'eau, le marché international des professionnels de l'immobilier ...
- 3<sup>e</sup> ville démographique du département des Alpes-Maritimes
- 2<sup>e</sup> aéroport dédié aviation d'affaires avec son Aéroport de Cannes-Mandelieu,
- Près de 2800 commerces dont 500 restaurants et cafés, 30 pianos-bars et discothèques.
- 31 plages privées avec leur restaurant, 13 plages publiques et 1 plages en régie communale
- 3 établissements de jeux, dont le Casino Croisette, le célèbre Palm Beach et le luxueux Casino Les Princes.

### ➤ Une ville en manque de logements pour les étudiants

Station touristique et d'affaire par excellence, Cannes développe également son enseignement avec plus de 4.500 étudiants en études supérieures. Le marché immobilier, principalement axé sur de la villégiature et de la location touristique a délaissé le secteur Etudiant en manque d'offres de logements adaptés. Cette pénurie oblige bon nombre d'étudiants à se loger en périphérie de Cannes et à s'éloigner de leurs lieux d'études.

Complétant l'enseignement dans les collèges et lycées, plusieurs sections d'enseignement supérieur, en prise directe avec les spécificités de l'économie cannoise avec des opportunités locales en termes d'emplois (restauration, tourisme, vente, multimédia) sont proposées dans les établissements cannois.

Un institut universitaire de technologie rattaché à l'université de Nice Sophia Antipolis, un institut de formation en soins infirmiers (partenaire du centre hospitalier), une école supérieure de commerce, de communication et de gestion, et une école Pigier sont installés dans la commune de Cannes. La faculté des métiers de Cannes est gérée par la commune en partenariat avec la région et dispense des formations qualifiantes.

La Ville de Cannes poursuit ses efforts et à accueilli pour la rentrée 2019 plus de 1000 étudiants avec un ambitieux pôle universitaire d'enseignement et de recherche, sur les thématiques liées aux technologies numériques, aux médias et au tourisme de haute qualité en étroite partenariat avec l'Université de Nice-Sophia Antipolis (UNSA) et le Centre régional des œuvres universitaires et scolaires (CROUS) de Nice-Toulon.

## II – L'immeuble : Optimisation locative avec un « double bail »

Compte tenu du marché Cannois, particulièrement propice, les appartements proposés à la commercialisation seront loués par l'intermédiaire d'un bail meublé à des étudiants sur la période estudiantine de septembre à juin et à des vacanciers pendant les deux mois de la période estivale.

Cette méthode de gestion optimisée permet d'assurer un rendement minimum sécurisé par la période louée de façon discontinue sur 10 mois et optimisé par les deux mois de locations touristique **et de proposer des rendements nets de frais de gestion variant de 5.60% à 6,40% en fonction des situations et tailles d'appartements.**

**Les prévisionnels de location intègrent une marge de sécurité de 20% de vacances locative que le propriétaire pourra utiliser à titre personnel ou mettre en location pour augmenter de façon substantielle le rendement de l'opération.**

La gestion des locataires sera assurée par le cabinet EMS IMMOBILIER, spécialiste sur la région depuis plus de 25 ans qui a fourni les grilles de location annexée au dossier.

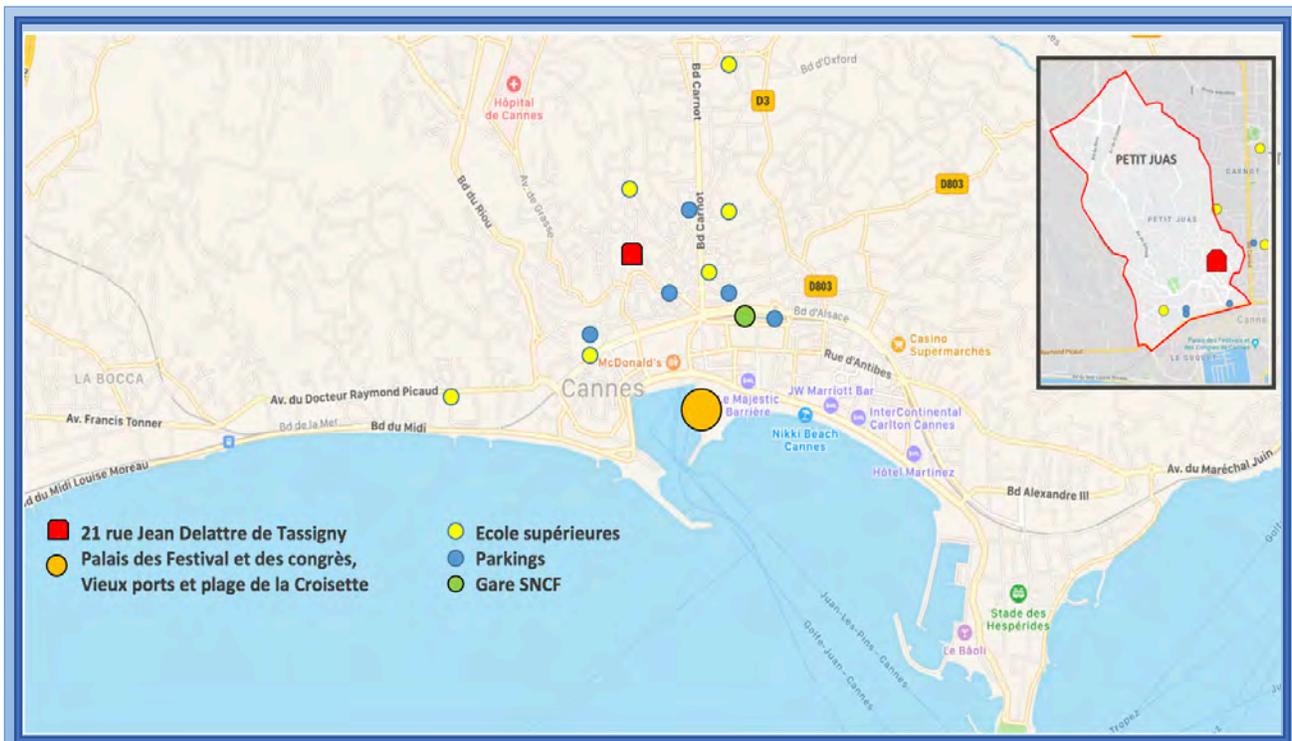
Cannes compte 10 quartiers différenciés en partant de l'est avec Cannes la Bocca pour terminer à l'ouest par Cannes Californie et Croisette. Les prix au m<sup>2</sup> des différents secteurs peuvent passer du simple au sextuple avec un minimum à 2800€/m<sup>2</sup> et un maximum aux alentours des 20.000 €/m<sup>2</sup> pour des biens neufs situés sur la croisette.

### Cannes : Secteur du Petit Juas

Prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> dans l'ancien non rénové : de 2643 à 6350 €/m<sup>2</sup>

➤ Prix de l'immeuble Delattre de Tassigny intégralement rénové : de 4744 à 6547 €/m<sup>2</sup>

Prix de l'immobilier au m<sup>2</sup> dans le neuf : De 8471 à 9449 €/m<sup>2</sup>





NICE CITY  
INVEST



Vue prévisionnelle coursive intérieur.

*L'immeuble proposé se situe au **21 rue Jean Delattre de Tassigny**, dans le secteur du Petit Juas à 650 m de la gare SCNF et à proximité d'établissements d'enseignements supérieurs. L'opération est située à 750 m du palais des Festivals, des plages et de la célèbre croisette pour une éventuelle optimisation en gestion congressiste.*

**Il est composé de 2 étages comprenant 10 appartements de type T2 Duplex pour une surface totale de 303 m<sup>2</sup>.**

Déjà en cours de travaux depuis Novembre 2019, l'immeuble est vendu entièrement rénové (appartements, parties communes, façades etc..) avec des matériaux de qualité. (Cf. notice descriptive sommaire jointe pour information et exemple de réalisations.)

Les appartements seront entièrement meublés, climatisés, équipés et décorés selon les tendances actuelles.



**La livraison est programmée pour le mois de Juillet 2020 avec une mise en location immédiate**

### III – La location meublée : Un régime fiscal très avantageux

La location meublée permet de déduire les frais afférents à la gestion, les intérêts de prêts et d'une manière générale tous les frais liés à l'investissement qui sont traditionnellement déductibles des revenus issus de meublés.

Elle permet aussi d'amortir à 100% l'immobilier (hors terrain) sur 25 ans\* et d'amortir 100% du mobilier sur 6 ans\* (\*durées moyennes généralement pratiquées)

Dans le cas d'un investissement à crédit, les amortissements non utilisés sont reportables et différés sans limitation de durée de façon à bénéficier de revenus locatifs peu ou pas imposés (à concurrence des amortissements stockés) lorsque le crédit est terminé de payer.

Dans le cas d'un investissement sans recours à un prêt, les amortissements sont immédiatement déductibles des loyers au même titre que les déficits liés à l'opération. Ce mécanisme permet de bénéficier de revenus importants très peu voire pas du tout imposés.

**> Nous consulter pour plus d'informations**

## IV - Grille de vente appartements situés au 21, rue Delattre de Tassigny - Cannes

Nous consulter pour connaître les disponibilités

Grille de vente - Appartements Immeuble 21 rue Delattre de Tassigny - Cannes															
Lot N°	Etage	Type	Surface vendue carrez en m2	Surface mezzanine non carrez (-1.80m)	balcon	Total surface pondérée **	Prix vente immobilier rénové	Mobilier en Euros	Total Immobilier + mobilier	Prix m2 immobilier carrez rénové	Prix m² immobilier pondéré **	Loyer net de frais de gestion et charges *	Rentabilité nette sur immobilier *	Rentabilité nette sur immo + mobilier *	Provision Frais de notaire (FN) ***
A	1er/2ème	T2 Duplex	<b>43.00</b>	3.50	2.75	<b>47.05</b>	204 000	5000	<b>209 000</b>	4 744 €	4 442 €	<b>11 640</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.6%</b>	16320
B	1er/2ème	T2 Duplex	<b>42.15</b>			<b>42.15</b>	193 000	5000	<b>198 000</b>	4 579 €	4 698 €	<b>11 540</b>	<b>6.0%</b>	<b>5.8%</b>	15440
C	1er/2ème	T2 Duplex	<b>35.00</b>	1.60		<b>36.60</b>	190 000	5000	<b>195 000</b>	5 429 €	5 328 €	<b>11 250</b>	<b>5.9%</b>	<b>5.8%</b>	15200
D	1er/2ème	T2 Duplex	<b>29.75</b>	1.60		<b>31.35</b>	164 000	5000	<b>169 000</b>	5 513 €	5 391 €	<b>10 080</b>	<b>6.1%</b>	<b>6.0%</b>	13120
E	1er/2ème	T2 Duplex	<b>27.65</b>	1.45		<b>29.10</b>	164 000	5000	<b>169 000</b>	5 931 €	5 808 €	<b>10 080</b>	<b>6.1%</b>	<b>6.0%</b>	13120
F	1er/2ème	T2 Duplex	<b>33.65</b>	0.00		<b>33.65</b>	184 000	5000	<b>189 000</b>	5 468 €	5 617 €	<b>11 250</b>	<b>6.1%</b>	<b>6.0%</b>	14720
G	1er/2ème	T2 Duplex	<b>18.60</b>	2.55		<b>21.15</b>	121 000	5000	<b>126 000</b>	6 505 €	5 957 €	<b>8 050</b>	<b>6.7%</b>	<b>6.4%</b>	9680
H	1er/2ème	T2 Duplex	<b>20.00</b>	2.85		<b>22.85</b>	130 000	5000	<b>135 000</b>	6 500 €	5 908 €	<b>8 050</b>	<b>6.2%</b>	<b>6.0%</b>	10400
I	1er/2ème	T2 Duplex	<b>28.35</b>	4.35		<b>32.70</b>	164 000	5000	<b>169 000</b>	5 785 €	5 168 €	<b>10 080</b>	<b>6.1%</b>	<b>6.0%</b>	13120
J	1er/2ème	T2 Duplex	<b>25.05</b>	3.75		<b>28.80</b>	164 000	5000	<b>169 000</b>	6 547 €	5 868 €	<b>10 080</b>	<b>6.1%</b>	<b>6.0%</b>	13120
<b>Sous total appartements</b>			<b>303.20</b>	<b>21.65</b>	<b>2.75</b>	<b>325.40</b>	<b>1 678 000</b>	<b>50 000</b>	<b>1 728 000</b>	<b>5 700 €</b>	<b>5 418 €</b>	<b>102 100</b>	<b>6.1%</b>	<b>5.9%</b>	
<b>Total Immeuble</b>			<b>303.20</b>	<b>21.65</b>	<b>2.75</b>	<b>325.40</b>	<b>1 678 000</b>	<b>50 000</b>	<b>1 728 000</b>	<b>5 700</b>	<b>5 418</b>	<b>102 100</b>	<b>6.1%</b>	<b>5.9%</b>	

\* Net de frais de gestion du cabinet EMS - Charges EDF et eau inclus (Cf grille tarifaire EMS)

Location étudiante sur 10 mois de septembre à juin

Location saisonnière : Hypothèse de location 50 semaine sur 62 pour les mois de juillet et Aout

\*\* Total surface avec balcon pondéré à 20%

\*\*\* Provision frais de Notaire calculé sans prêt - (Dans le cas d'une Hypothèque ou d'un PPD demandé, prévoir 1.5% à 2% supplémentaire en fonction de l'établissement bancaire)

## V - Grille tarifaire de location des appartements situés au 21, rue Delattre de Tassigny - Cannes



### GRILLE TARIF LOCATION

21 Avenue Jean De Lattre de Tassigny, Cannes 06400

		LOC ETUDIANTE	LOC ETUDIANTE	LOCATION SAISONNIERE				TOTAL	TOTAL
		SEPTEMBRE A JUIN	SEPTEMBRE A JUIN	JUILLET	JUILLET	AOUT	AOUT	10 mois et 50 nuitées *	10 mois et 50 nuitées
Lots	M2	Loyer EDF,Eau, net	Tarif avec gestion TTC	Tarif nuitée	Tarif avec FG	Tarif nuitée	Tarif avec FG	Total CC hors frais de gestion	Total CC net avec FG inclus
A	43.00	774 €	820 €	76 €	95 €	80 €	100 €	11 640 €	13 075 €
B	42.15	764 €	795 €	76 €	95 €	80 €	100 €	11 540 €	12 825 €
C	35.00	735 €	765 €	76 €	95 €	80 €	100 €	11 250 €	12 525 €
D	29.75	668 €	695 €	64 €	80 €	72 €	90 €	10 080 €	11 200 €
E	27.65	668 €	695 €	64 €	80 €	72 €	90 €	10 080 €	11 200 €
F	33.65	735 €	765 €	76 €	95 €	80 €	100 €	11 250 €	12 525 €
G	18.60	585 €	620 €	42 €	50 €	46 €	55 €	8 050 €	8 825 €
H	20.00	585 €	620 €	42 €	50 €	46 €	55 €	8 050 €	8 825 €
I	28.35	668 €	695 €	64 €	80 €	72 €	90 €	10 080 €	11 200 €
J	25.05	668 €	695 €	64 €	80 €	72 €	90 €	10 080 €	11 200 €
<b>TOTAL</b>		<b>6 850 €</b>	<b>7 165 €</b>	<b>644 €</b>	<b>800 €</b>	<b>700 €</b>	<b>870 €</b>	<b>102 100 €</b>	<b>113 400 €</b>

**E.M.S IMMOBILIER**  
 1, Bd Wilson  
 06600 ANTIBES  
 Tél. : 04 93 34 00 97  
 Fax : 04 93 34 83 07  
 Siret 440 504 728 00021 - C.P. : 2139 G

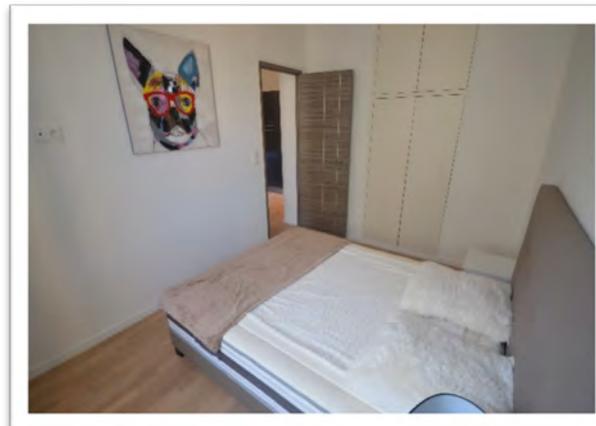
Les Terrasses - 1 boulevard Wilson - 06600 ANTIBES  
 N°CP 2139 G - Garantie Groupement Français de Caution Grenoble  
 RCS ANTIBES - 440504728 - SIRET 44050472800021 - SARL AU CAPITAL de 7700 €  
 TEL. 04.93.34.00.07 - Fax. 04.93.34.83.07 - E-mail : emsimmobilier@wanadoo.fr  
 Site : www.emsimmobilier.com



NICE CITY  
INVEST

## VI - Exemples de réalisations Nice City Invest

### ➤ Parties privatives





NICE CITY  
INVEST

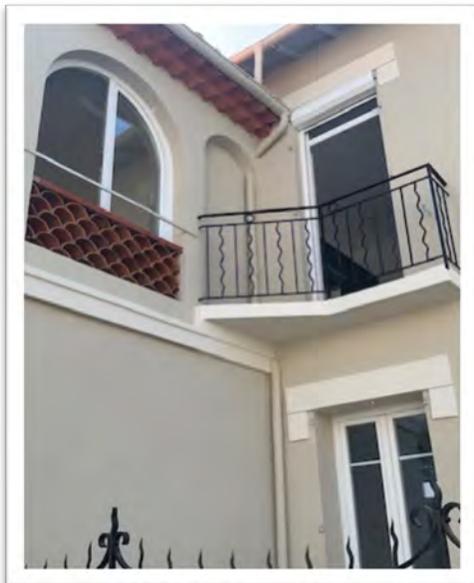
➤ Salles d'eau / cuisines / extérieurs





NICE CITY  
INVEST

➤ Parties communes / Extérieurs



## Dossier de réservation

Plans appartements

Plans Etages

Compromis de vente

Liste du mobilier

Notice descriptive des travaux (pour information)

## Notice de signature

*(Parapher toutes les pages)*

### **Plans :**

Dater et Signer le plan de l'appartement réservé

Dater et Signer le plan d'étage de l'appartement concerné

### **Compromis de vente :**

Page 1 : Acquéreur : Renseigner l'identité du/des acquéreurs avec adresse

Page 2 : Renseigner le numéro commercial du lot réservé (cf. grille de vente)

Page 2 : Renseigner la quote part des parties communes de l'immeuble (En attente du RCP et EDD)

Page 2 : Renseigner la surface de la partie privative carrez (cf. grille de vente)

Page 3 : Prix : Renseigner le prix de vente global immobilier + mobilier TTC (cf. grille de vente)

Page 3 : Prix : Indiquer le détail des montants immobilier et mobilier (cf. Grille de vente)

Page 6 : Conditions suspensives : Indiquer les éléments de prêts et de crédit

Page 7 : Mention manuscrite par chacun des acquéreurs dans le cas d'un non recours à un prêt

Page 8 : Renseigner le montant du dépôt de garantie (1.500 € par lot réservé)

Page 20 : Renseigner l'adresse mail des acquéreurs

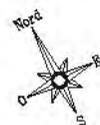
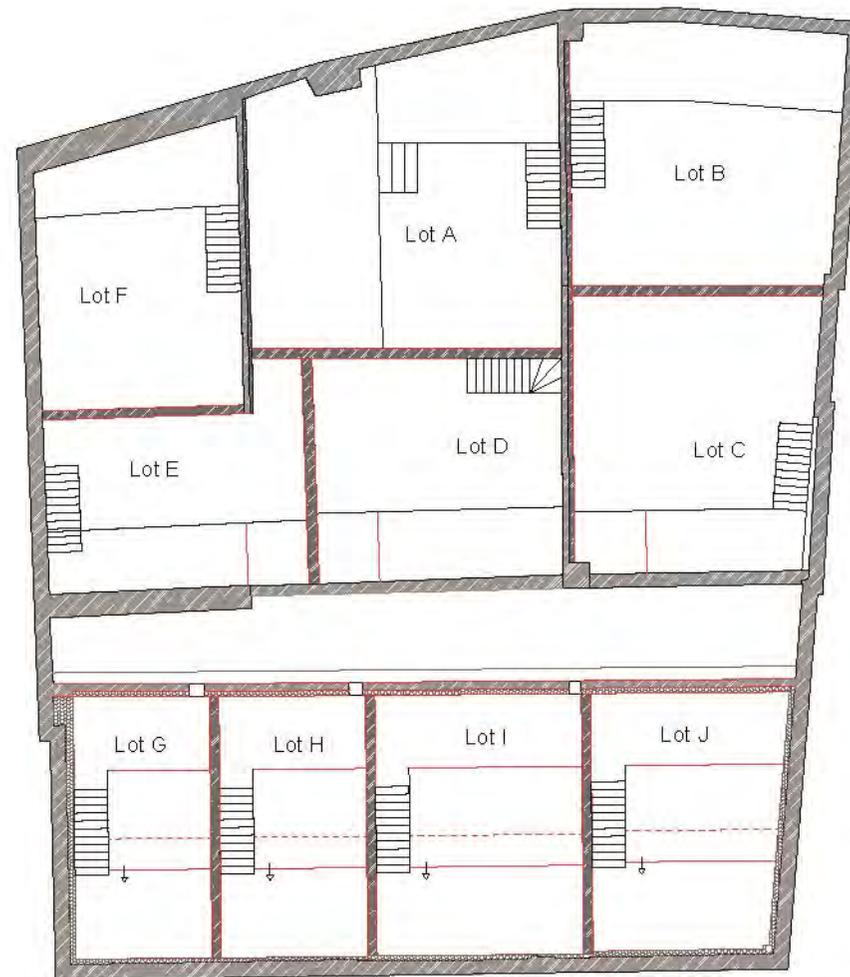
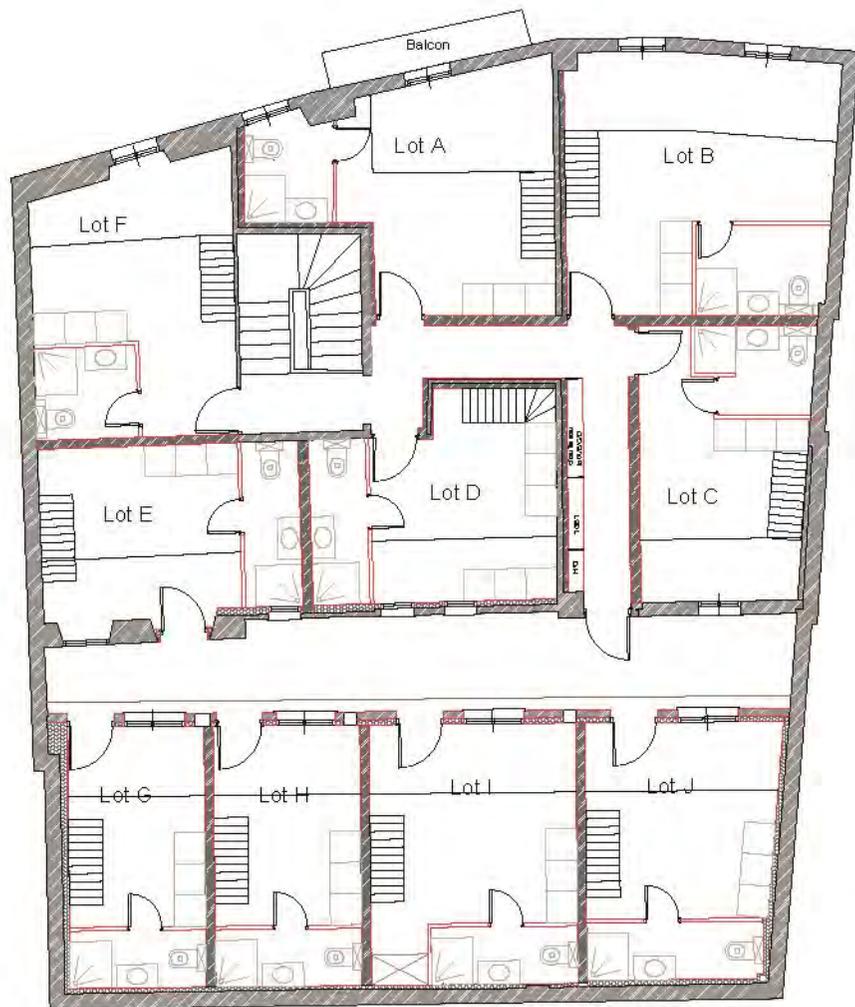
Page 21 : Dater et signer

### **Liste du mobilier :**

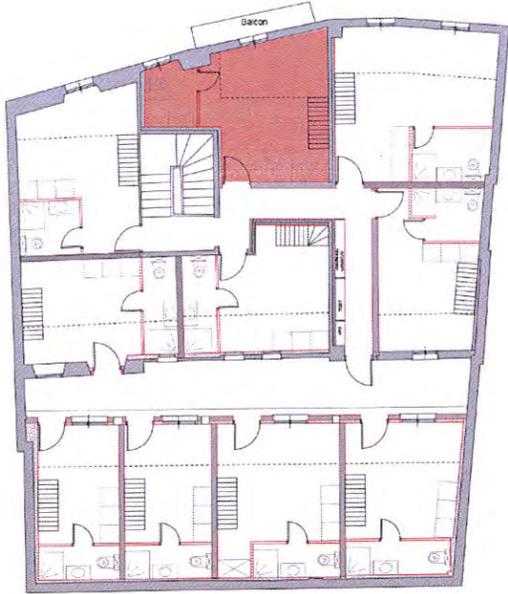
Parapher la liste du mobilier concernant l'acquisition du lot, dater et signer en bas de page

### **Notice descriptive sommaire pour information :**

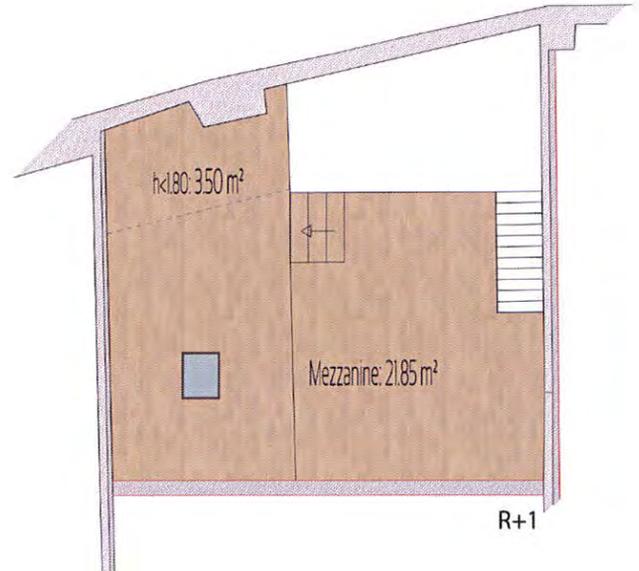
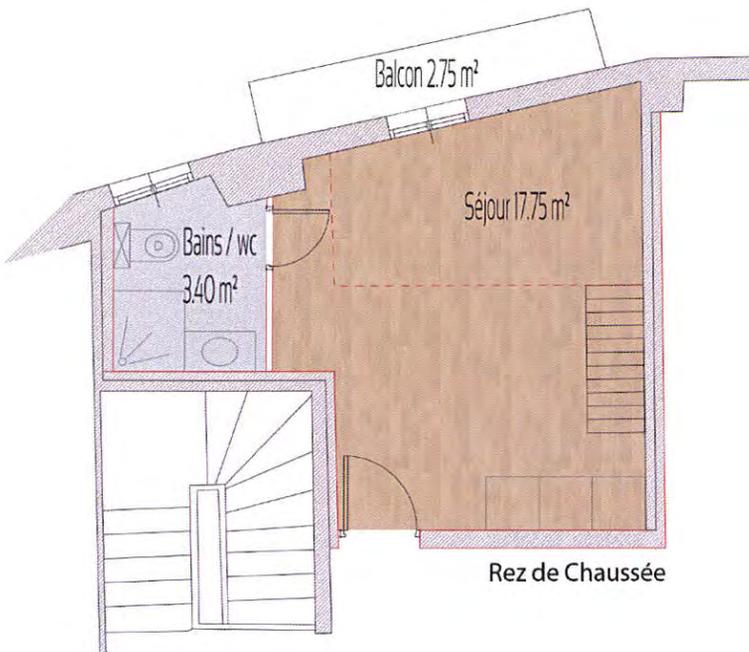
Parapher toutes les pages et signer la dernière page



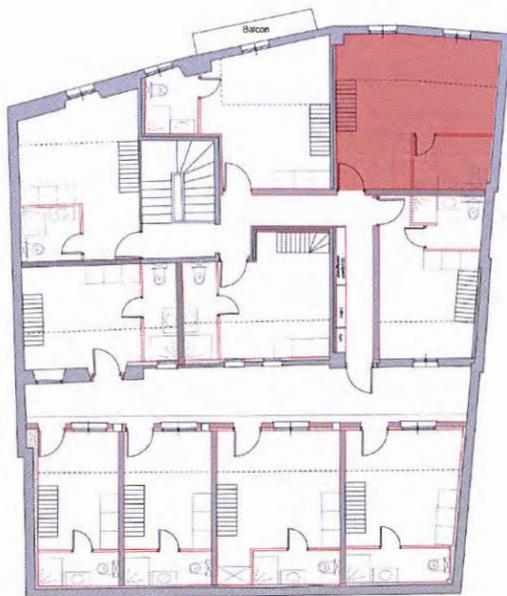
# /Lot A



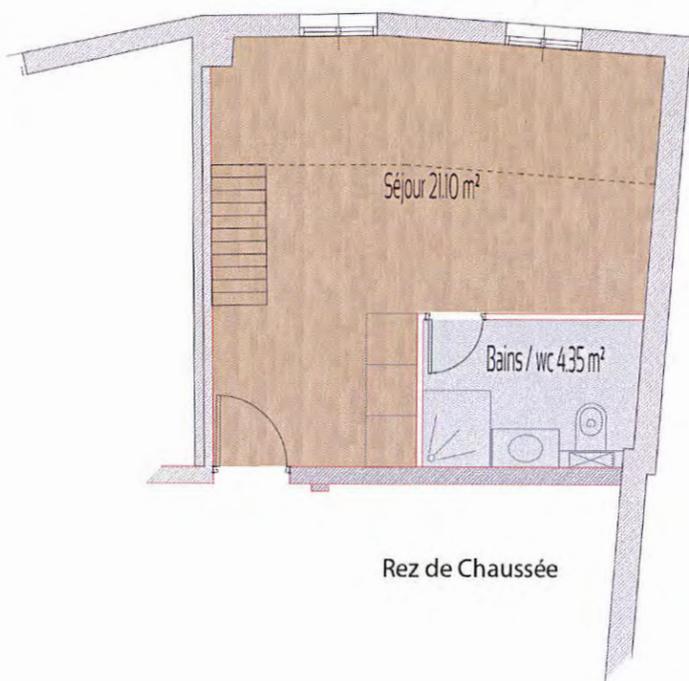
SEJOUR/CUISINE	17.75 m <sup>2</sup>
SdB	3.40 m <sup>2</sup>
Mezzanine	18.50 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>43.00 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	3.50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>46.50 m<sup>2</sup></b>
Balcon	2.75 m <sup>2</sup>



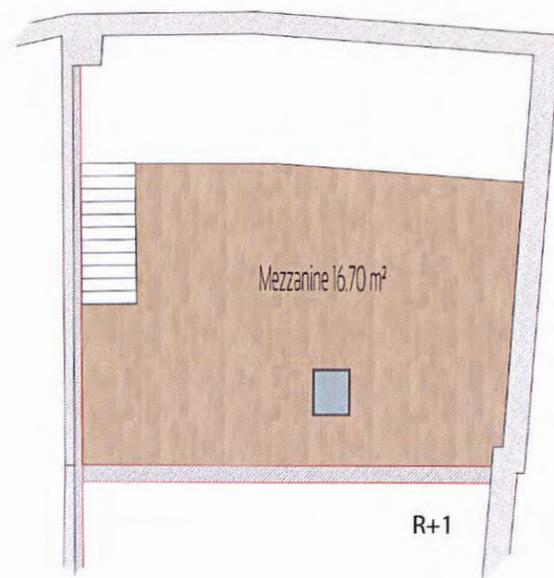
# /Lot B



SEJOUR/ CUISINE	21.10 m <sup>2</sup>
SdB	4.35 m <sup>2</sup>
Mezzanine	16.70 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>42.15m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	
<b>TOTAL</b>	<b>42.15m<sup>2</sup></b>



Rez de Chaussée



R+1

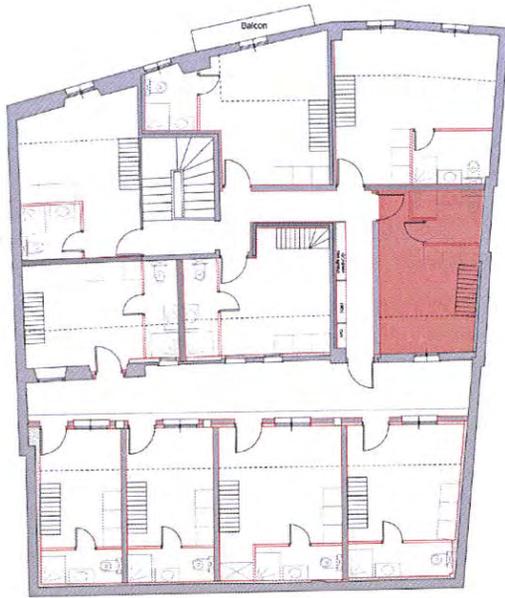


NICE CITY  
INVEST

21 Av. Jean de LATTRE DE TASSIGNY  
06 400 CANNES

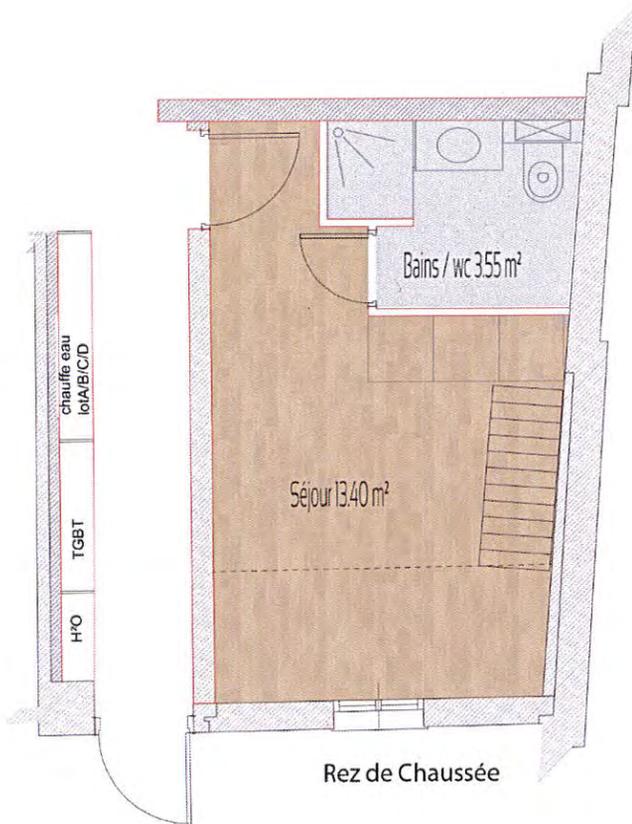


SARL CONCEPTION-REALISATION  
Maîtrise d'oeuvre - Architecture  
85 Rue de Cannes - 06110 Le Cannet  
Tél : 06 62 49 55 31  
Siret : 830 094 942 00026 - Apc : 7111Z

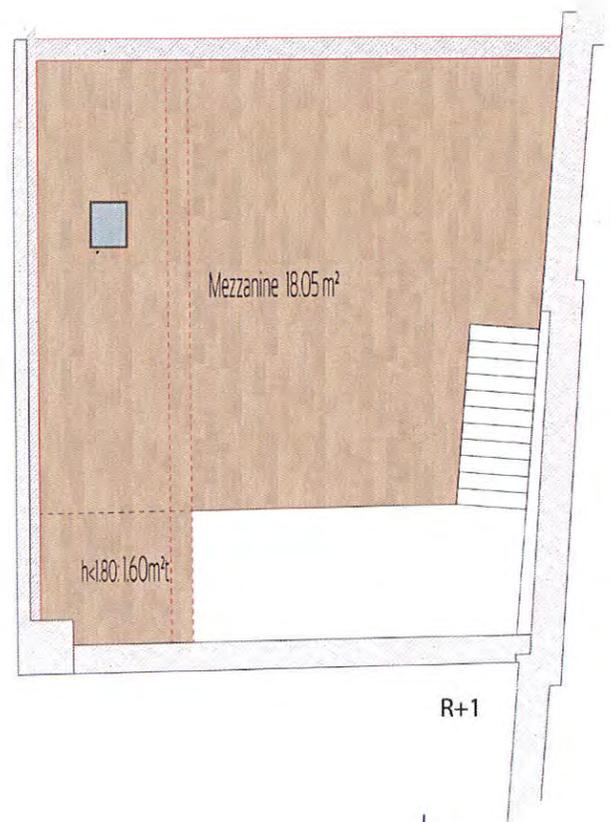


## /Lot C

SEJOUR/CUISINE	13.40 m <sup>2</sup>
SdB	3.55 m <sup>2</sup>
Mezzanine	18.05 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>35.00 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	1.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>36.60 m<sup>2</sup></b>

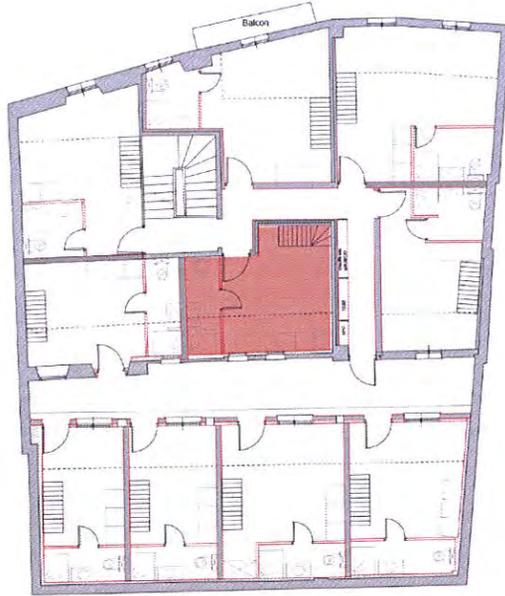


Rez de Chaussée

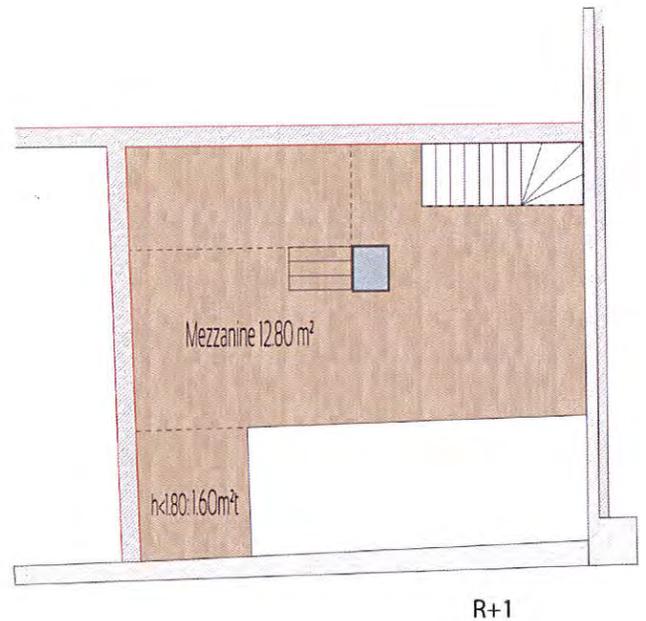
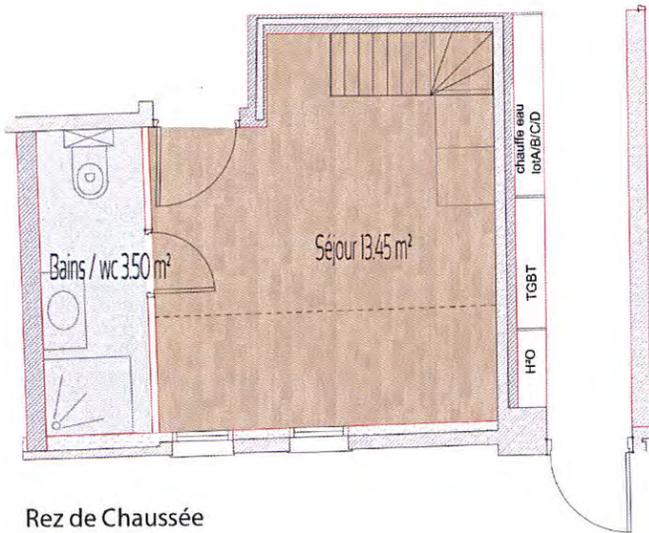


R+1

# ./Lot D



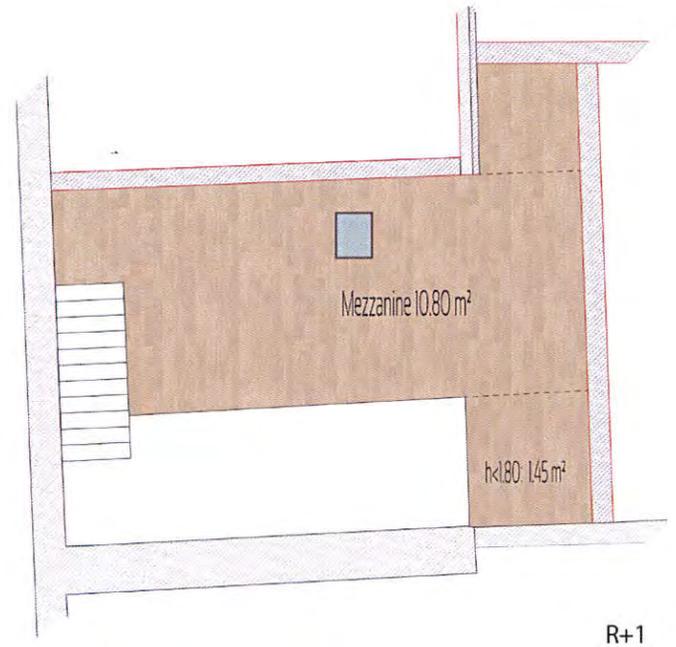
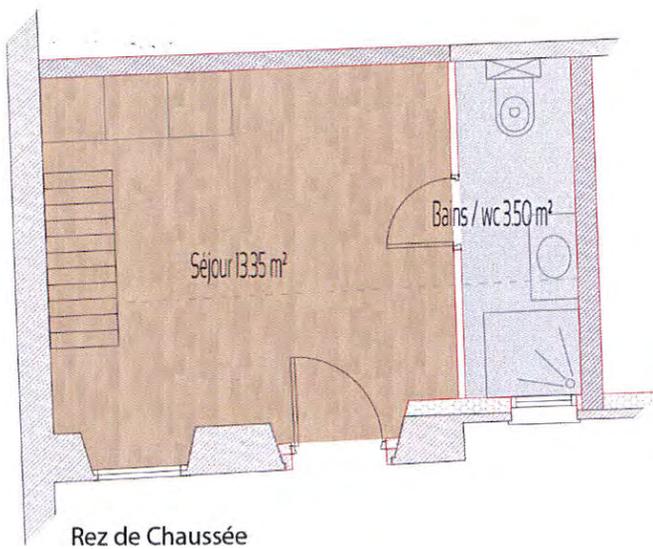
SEJOUR/CUISINE	13.45 m <sup>2</sup>
SdB	3.50 m <sup>2</sup>
Mezzanine	12.80 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>29.75 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	1.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>31.35 m<sup>2</sup></b>





## ./Lot E

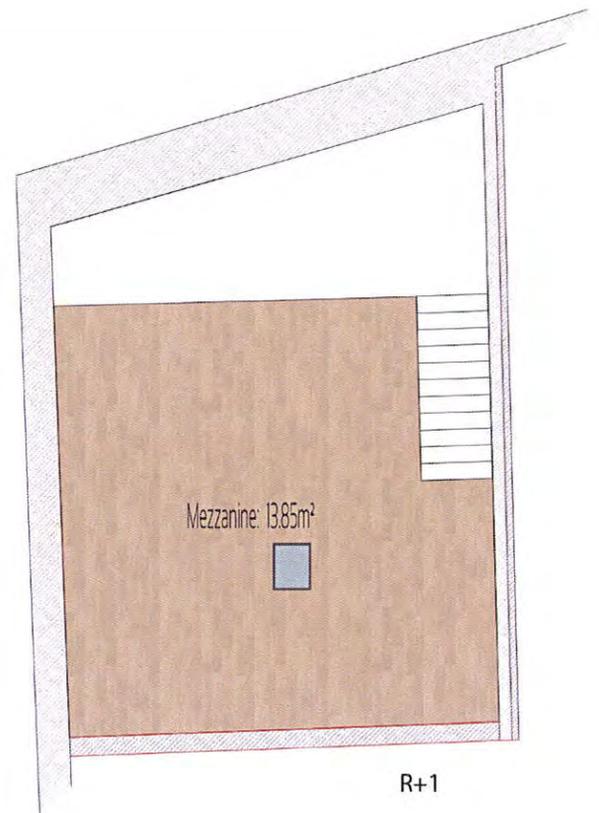
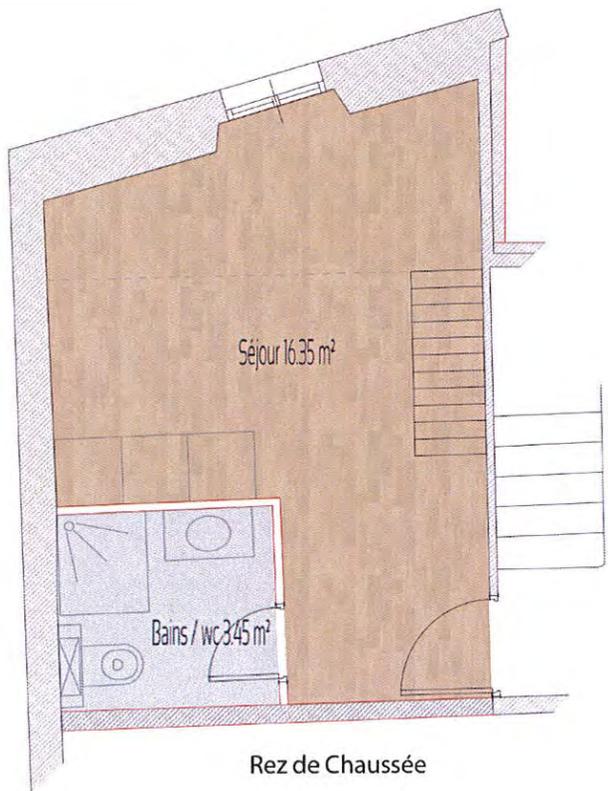
SEJOUR/CUISINE	13.35 m <sup>2</sup>
SdB	3.50 m <sup>2</sup>
Mezzanine	10.80 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>27.65 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	1.45 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>29.10 m<sup>2</sup></b>





## ./Lot F

SEJOUR/COUISINE	16.35 m <sup>2</sup>
SdB	3.45 m <sup>2</sup>
Mezzanine	13.85 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>33.65 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	
<b>TOTAL</b>	<b>33.65 m<sup>2</sup></b>



NICE CITY  
INVEST

21 Av. Jean de LATTRE DE TASSIGNY  
06 400 CANNES



SARL CONCEPTION-REALISATION  
Maîtrise d'oeuvre - Architecture  
85 Rue de Cannes - 06110 Le Cannet  
Tél : 06 62 49 55 31  
Siret : 830 094 942 00026 - Ape : 7111Z

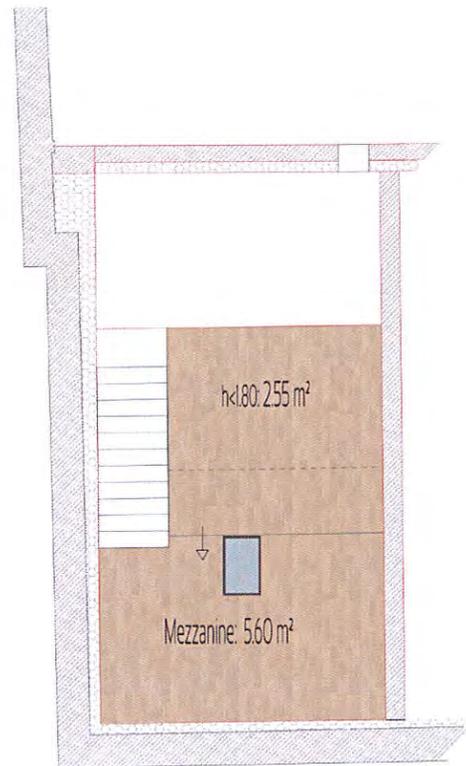


## ./Lot G

SEJOUR/COUISINE	10.10 m <sup>2</sup>
SdB	2.90 m <sup>2</sup>
Mezzanine	5.60 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>18.60 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	2.55 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>21.15 m<sup>2</sup></b>



Rez de Chaussée

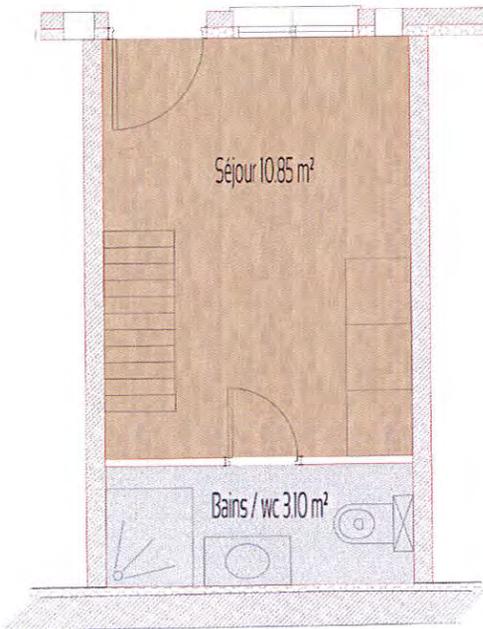


R+1

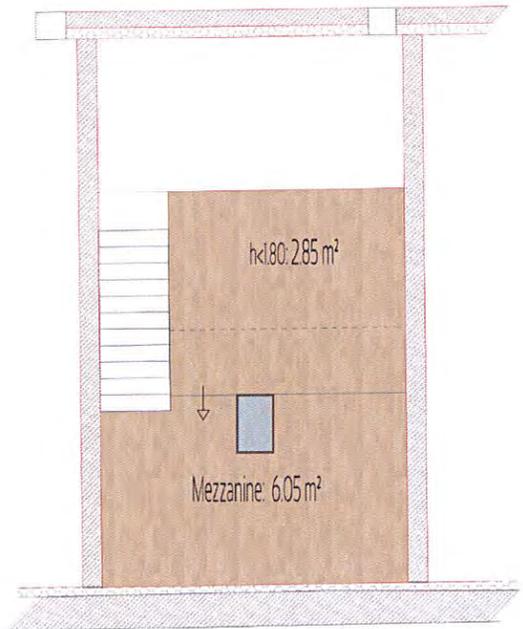


## /Lot H

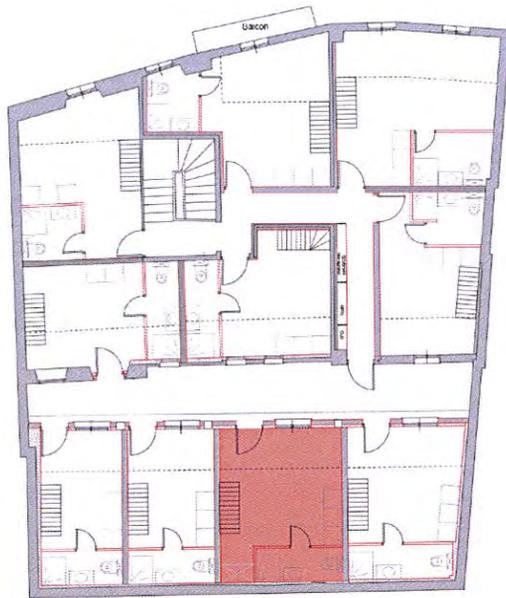
SEJOUR/CUISINE	10.85 m <sup>2</sup>
SdB	3.10 m <sup>2</sup>
Mezzanine	6.05 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>20.00 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	2.85 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>22.85 m<sup>2</sup></b>



Rez de Chaussée



R+1

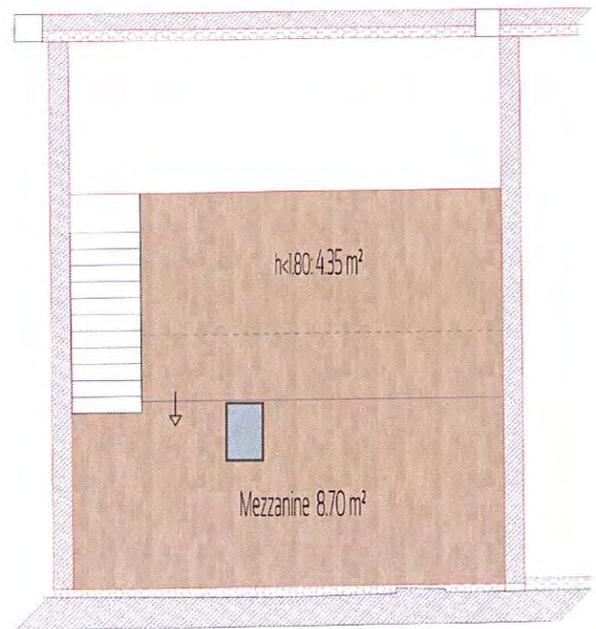


# ./Lot 1

SEJOUR/COUISINE	16.55 m <sup>2</sup>
SdB	3.10 m <sup>2</sup>
Mezzanine	8.70 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>28.35 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	4.35 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>32.70 m<sup>2</sup></b>



Rez de Chaussée



R+1



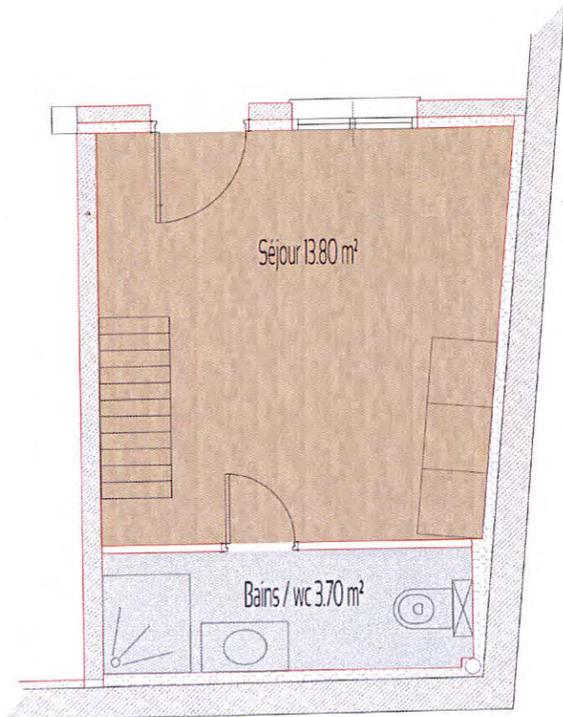
21 Av. Jean de LATTRE DE TASSIGNY  
06 400 CANNES

SARL CONCEPTION-REALISATION  
Maîtrise d'oeuvre - Architecture  
85 Rue de Cannes - 06110 Le Cannet  
Tél : 06 62 49 55 31  
Siret : 830 094 942 00026 - Ape : 7111Z

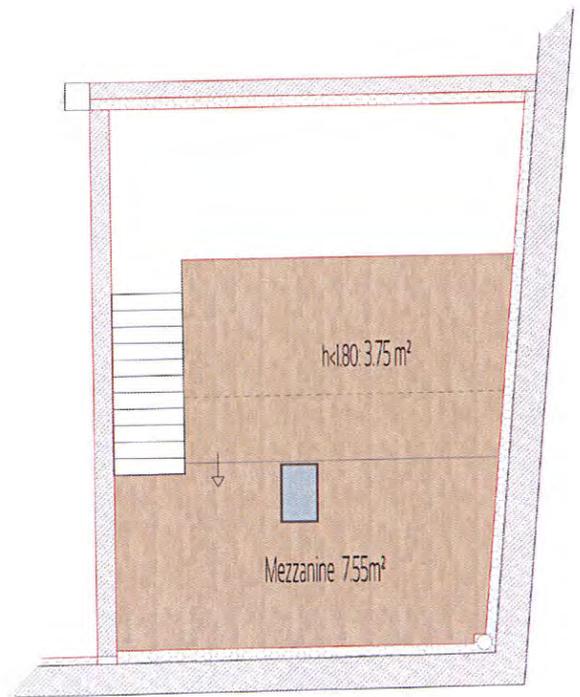


## ./Lot J

SEJOUR/COUISINE	13.80 m <sup>2</sup>
SdB	3.70 m <sup>2</sup>
Mezzanine	7.55 m <sup>2</sup>
<b>Surface Carrez</b>	<b>25.05 m<sup>2</sup></b>
Surface Additionnelle	3.75 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>28.80 m<sup>2</sup></b>



Rez de Chaussée



R+1

**Compromis de vente Immeuble 21 Delattre de Tassigny**

100282101

FC/FZ/

**INFORMATION PREALABLE**

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

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

**COMPROMIS DE VENTE****VENDEUR**

La Société dénommée **NICE CITY INVEST**, Société par actions simplifiée au capital de 26000 €, dont le siège est à NICE (06000), 10 rue Blacas, identifiée au SIREN sous le numéro 813490125 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE.

**ACQUEREUR****PRESENCE - REPRESENTATION**

La Société dénommée NICE CITY INVEST est représentée à l'acte par le groupe KBR représenté par Monsieur Jean-Philippe KOBRYNER, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

**IDENTIFICATION DU BIEN****DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à CANNES (ALPES-MARITIMES) 06400 21 Avenue Jean de Lattre de Tassigny.

**L'ensemble immobilier fait actuellement l'objet d'une division de lots avec établissement d'un état descriptif de division dont un exemplaire sera fourni à l'ACQUEREUR préalablement à la régularisation de l'acte de vente.**

Section	N°	Lieudit	Surface
BL	119	21 AV JEAN DE LATTRE DE TASSIGNY	00 ha 02 a 68 ca

### **Désignation des parties d'immeuble vendu**

Lot n° : ..... (cf grille de vente annexée)

Et les  /1000èmes de la quote part des parties communes de l'immeuble.

Ou le lot correspondant aux biens et droits immobiliers sus désignés tel que leur numérotation résultera du règlement de copropriété et état descriptif de division qui sera établi par Maître de CARBON.

Une quote-part de la propriété des parties communes de l'immeuble, déterminée ainsi qu'il est dit à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sera attachée à l'appartement et à ses annexes ci-dessus désignées

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

### **Superficie de la partie privative**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

Surface : ..... m<sup>2</sup> (Cf. grille de vente annexée)

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DAGONNOT notaire à CANNES le 17 octobre 1989 et le 8 mars 1990 publié au service de la publicité foncière de GRASSE le 2 novembre 1989, volume 89, numéro 9332.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **ENGAGEMENT DU VENDEUR**

**Le vendeur entreprend de réaliser les travaux suivants, avant la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, et à ses frais exclusifs :**

- division d'espaces privatifs et communs,
- rénovation de différents lots de copropriété selon le descriptif sommaire joint.

**Les garanties d'usage en raison de la qualité de professionnel du vendeur résulteront notamment de la production d'une assurance dommage-ouvrage.**

**L'acte authentique de vente réitérant les présentes interviendra après achèvement de l'ensemble des travaux de rénovation engagés par le vendeur, à la fin JUILLET 2020.**

Les présentes ne sont donc pas soumises au statut des ventes d'immeubles à rénover tel que prévu par les articles L 262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En effet, la société venderesse s'oblige à réaliser l'intégralité des travaux de rénovation des biens vendus préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, s'interdisant dès à présent de solliciter de l'acquéreur un quelconque versement de tout ou partie du prix de vente convenu avant l'achèvement des travaux de rénovation. Le tout à l'exception du versement ci-après convenu au titre du dépôt de garantie

### IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la liste détaillée est jointe.

### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître de CARBON notaire à NICE le 12 novembre 2019 en cours de publication au service de la publicité foncière de GRASSE 1.

### PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

### PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de :

.....€  
(Immobilier + mobilier en chiffres et en lettre)

Ce prix s'applique :

- Aux MEUBLES à concurrence de : ..... € TTC (Cf. grille de vente annexée)
- Au BIEN à concurrence de : ..... € (Cf. grille de vente annexée)

### PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci après).

<b>Relevé d'identité Bancaire</b>							
	15 Bis Rue DELILLE 0600 NICE		<b>Domiciliation :</b>				
			<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>	
			40031	00001	0000165454R	73	
<b>Cadre réservé au destinataire du relevé</b>			<b>Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)</b>				
			FR26	4003	1000	0100	0016 5454 R73
SCP DE CARBON ET DEBUSIGNE 24 Boulevard Victor Hugo 06000 NICE			<b>Identifiant International de la Banque (BIC)</b>				
			CDCG FR PP				

### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### RESERVES

##### Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation

doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **VENDEUR** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

#### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### **Conditions suspensives particulières**

#### **REGULARISATION D'UN REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MODIFICATIF A ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le **VENDEUR** a acquis, suivant acte reçu par Maître de CARBON, Notaire à NICE, le 12 novembre 2019 les lots numéros CENT TROIS (103) et CENT QUATRE (104) d'un immeuble sis à CANNES, 21 Avenue Jean de Lattre de Tassigny.

Le **VENDEUR** entend procéder à la revente de parties de cet immeuble suite à la réalisation de travaux dans les privatives et la création de parties communes.

Les présentes sont donc soumises à la condition suspensive de la régularisation, avant ou en même temps que les présentes, d'un règlement de copropriété contenant modificatif à état descriptif de division ayant pour but de diviser l'immeuble sis à CANNES, 21 Avenue Jean de Lattre de Tassigny, en différents lots de copropriété.

Ce règlement de copropriété devra obligatoirement viser le diagnostic technique immobilier préalable à toute mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans, visé par l'article 74 de la loi SRU.

#### **PRODUCTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la production, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, d'une assurance dommage-ouvrage conforme aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances.

#### **NOMINATION D'UN SYNDIC**

L'immeuble, étant dépourvu de syndic, le **VENDEUR** devra obtenir ou procéder à la nomination d'un syndic pour la réalisation des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article 17 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, lorsque le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. À défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

En l'absence de cette nomination, les présentes seront considérées comme caduques.

La faculté de rétractation, si elle existe, sera mise en œuvre postérieurement à l'élection d'un syndic par l'assemblée que ce dernier convoquera aux fins de voter notamment le budget et d'approuver les contrats d'assurance.

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

Montant maximal de la somme empruntée : ..... €

Durée maximale de remboursement : .....

Taux nominal d'intérêt maximal : .....% l'an (hors assurances).

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

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

#### **Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité**

L'**ACQUEREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt dans les meilleurs délais et notamment à déposer le dossier d'emprunt **au plus tard dans les DIX (10) jours de la signature des présentes.**

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

#### **Réalisation de la condition suspensive**

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans les SOIXANTE (60) jours de la signature des présentes.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

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

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

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

Compte tenu que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment, dans le délai de

validité des présentes, au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation.

**Absence de condition suspensive d'obtention de prêt**

L'**ACQUEREUR**, pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-40 du Code de la consommation, déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement, en tout ou partie, du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L

En conséquence, l'**ACQUEREUR** porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation :

***"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées dans le présent acte, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation".***

**MENTION MANUSCRITE :**

**En cas de pluralité d'acquéreurs, cette mention doit être portée par chacun d'eux.**

### STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **10% du prix de vente** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

### DEPOT DE GARANTIE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et **au plus tard dans les DIX (10) jours de la signature des présentes** et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître de CARBON, dont les références bancaires sont ci-dessus indiquées, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, **une somme de :**

<p>..... € (1500 € forfaitaire par lot)</p>
---

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,  
que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,  
que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,  
qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,  
que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,  
qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,  
subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### INFORMATIONS SUR LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

### **PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

1. – Le VENDEUR envisage de réaliser une opération de rénovation sur un immeuble sis à CANNES (Alpes-Maritimes), 21 Avenue Jean de Lattre de Tassigny, cadastré Section BL numéro 119 et qu'il entend diviser en nouveaux lots de copropriété.

2. – Dans cet immeuble, le VENDEUR se propose de mettre en œuvre la rénovation desdits lots de copropriété.

### **SITUATION JURIDIQUE**

Ledit immeuble doit faire l'objet d'un règlement de copropriété contenant modificatif à état descriptif de division à établir.

### **TRAVAUX DE RENOVATION**

Le VENDEUR déclare avoir déposé pour avis un projet de déclaration préalable ayant pour objet « **la modification de façades et création de fenêtres de toit** ».

### **ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE**

**Conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances la Société vendeuse produira à l'acquéreur une assurance dommage-ouvrage dont une copie de l'attestation demeurera annexée à l'acte de vente authentique constatant la réitération des présentes.**

### **CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PREVISIONNELLES DE LA CONSTRUCTION**

À titre prévisionnel, la nature et la qualité des matériaux et les éléments d'équipement privatifs et collectifs sont indiqués dans le descriptif sommaire dont un exemplaire signé par les parties est joint et annexé à la présente réservation.

### **CONTENANCE**

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

### **ETAT DES MEUBLES**

L'**ACQUEREUR** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera directement au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

### CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- Aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- Aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

LE **VENDEUR** déclare que les travaux entrepris dans l'immeuble devront être couverts par une assurance dommages ouvrage, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé qu'en cas de sinistre, il sera tenu d'en faire la déclaration à l'assureur au plus tard dans les cinq jours où il en aura eu connaissance et qu'il devra informer l'assureur chaque fois qu'il entreprendra lui-même des travaux relevant de la responsabilité visée aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

En outre, L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 243-2 du Code des assurances lui faisant notamment obligation de faire mention de l'existence de l'assurance dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques sera établi par un diagnostiqueur certifié pour le jour de l'acte authentique. Ce dossier comprendra les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

**Pour les parties privatives**

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

**Pour les parties communes**

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.

**DISPOSITIFS PARTICULIERS****Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

**Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX****Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 5 aout 2019 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit .  
Les risques pris en compte sont : **inondations**.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une **zone 3 (MODEREE)**.

### NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

### REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

#### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 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 L 711-5 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."*

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le **numéro AF6.969.893**.

#### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- Si des travaux importants ont été réalisés,
- Si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- S'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- L'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

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

La copropriété n'ayant pas de syndic, il n'existe pas de carnet d'entretien.

#### EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

#### STATUT DE LA COPROPRIETE

##### ABSENCE DE SYNDIC

Le **VENDEUR** déclare :

- Que la copropriété n'a actuellement ni syndic ni président nommés par les copropriétaires,
- Qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,
- Qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,
- Qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots. Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,
- Qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- Toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;
- Des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;
- L'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic ;
- Toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Il a été indiqué l'**ACQUEREUR** qu'il sera impossible de notifier la vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi.

#### REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le **31 07 2020** par le ministère de Maître Fabrice de CARBON notaire à NICE (Alpes-Maritimes), 24, Boulevard Victor HUGO moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

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

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

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

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

#### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

Seul le **VENDEUR** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la TVA au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

## FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), seront supportés :

Par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

Par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie ou cas de refus de prêt. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

## SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Il est entendu entre les parties que le **VENDEUR** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR**

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

#### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bonne semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

#### **REDACTION DE L'ACTE DE VENTE**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Fabrice de CARBON.

#### **REQUISITION**

Les parties donnent pouvoir à tout cleric de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

#### **CORRESPONDANCE**

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

#### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **CONCLUSION 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. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire Office Notarial 24, boulevard Victor Hugo à NICE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux présentes :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

### **REMISE DES PIÈCES**

Les pièces suivantes sont communiquées à l'**ACQUEREUR** 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 et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

Ces pièces sont jointes et seront notifiées à l'**ACQUEREUR**, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil

### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions

momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

**Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.**

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

**ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

**Mails acquéreurs :**

**Acquéreur 1 :** .....@ .....

**Acquéreur 2 :** .....@ .....

**MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- Les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- Les Offices notariaux participant à l'acte,
- Les établissements financiers concernés,
- Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- Le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Fabrice DE CARBON et Sabine DEBUSIGNE, Notaires associés à NICE (Alpes-Maritimes), 24 Boulevard Victor Hugo. Téléphone : 04.93.88.89.95 Télécopie : 04.93.87.62.12 Courriel : scp.decarbon@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

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

<p>FAIT à : .....</p> <p>Le : .....</p> <p>Signature acquéreurs :</p>	
<b>Acquéreur 1</b>	<b>Acquéreur 2</b>

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial 24, boulevard Victor Hugo à NICE qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

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

## Liste mobilier prévisionnel T2 - 21 Rue de Lattre de Tassigny - Cannes

MOBILIER	QUANTITE	PRIX UNITAIRE HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC
CANAPE LIT CONVERTIBLE	1	666.7 €	666.7 €	800 €
BIBLIOTHEQUE ou SIMILAIRE	1	83.3 €	83.3 €	100 €
COMMODE OU CHIFONNIER	1	83.3 €	83.3 €	100 €
SOMMIER +PIEDS	1	291.7 €	291.7 €	350 €
TETE DE LIT	1	66.7 €	66.7 €	80 €
CHEVETS	2	33.3 €	66.7 €	80 €
TABLE A REPASSER	1	16.7 €	16.7 €	17 €
TABLE BASSE	1	124.2 €	124.2 €	149 €
MEUBLE TV	1	125.0 €	125.0 €	150 €
CHAISES	4	52.1 €	208.4 €	250 €
TABLE A MANGER	1	166.7 €	166.7 €	200 €
<b>TOTAL MEUBLE</b>		<b>1 709.6 €</b>	<b>1 899.2 €</b>	<b>2 276 €</b>
ELECTROMENAGER	QUANTITE	PRIX UNITAIRE HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC
LAVE LINGE	1	283.3 €	283.3 €	340 €
FER A REPASSER	1	16.7 €	16.7 €	20 €
MACHINE A CAPSULES	1	100.0 €	100.0 €	120 €
ASPIRATEUR	1	75.0 €	75.0 €	90 €
TELEVISEUR ECRAN PLAT	1	150.0 €	150.0 €	180 €
<b>TOTAL ELECTROMENAGER</b>		<b>625.0 €</b>	<b>625.0 €</b>	<b>750 €</b>
VAISSELLE et ACCESSOIRES DE CUISINE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC
MENAGERE + PANIER	1	17.4 €	17.4 €	21 €
DESSOUS DE PLAT	1	2.2 €	2.2 €	3 €
USTENSILE DE CUISINE	3	3.7 €	11.1 €	13 €
PASSOIRE	1	4.6 €	4.6 €	6 €
PLANCHE A DECOUPER	1	7.4 €	7.4 €	9 €
GANT ET MANIQUE POUR FOUR	1	4.6 €	4.6 €	6 €
SALADIER	1	5.2 €	5.2 €	6 €
TIRE-BOUCHON	1	4.3 €	4.3 €	5 €
ASSIETTES PLATES	6	1.5 €	8.8 €	11 €
ASSIETTES CREUSES	6	1.5 €	8.8 €	11 €
ASSIETTES A DESSERT	6	1.5 €	8.8 €	11 €
TASSES A EXPRESSO	6	1.5 €	8.8 €	11 €
MUG	4	3.0 €	12.0 €	14 €
VERRES A EAU	6	2.8 €	16.7 €	20 €
VERRES A VIN	6	2.8 €	16.7 €	20 €
POELE	2	16.7 €	33.4 €	40 €
FAIT TOUT	1	16.7 €	16.7 €	20 €
CASSEROLES	3	16.7 €	50.0 €	60 €
<b>TOTAL VAISSELLE</b>		<b>113.9 €</b>	<b>237.6 €</b>	<b>286 €</b>
LITERIE	QUANTITE	PRIX UNITAIRE HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC
COUETTE	2	55.0 €	110.0 €	132 €
OREILLERS	4	22.2 €	88.6 €	106 €
ALESE MATELAS	2	25.0 €	50.0 €	60 €
ALESE OREILLER	4	5.0 €	20.0 €	24 €
MATELAS	1	230.1 €	230.1 €	276 €
<b>TOTAL LITERIE</b>		<b>337.2 €</b>	<b>498.6 €</b>	<b>598 €</b>
DECORATION	QUANTITE	PRIX UNITAIRE HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC
LAMPADAIRE	1	66.7 €	66.7 €	80 €
LAMPE A POSER	2	33.3 €	66.7 €	80 €
BOUGIE	2	4.2 €	8.3 €	10 €
MIROIR MURAL OU SIMILAIRE	1	58.3 €	58.3 €	70 €
PLAFONNIER	1	66.7 €	66.7 €	80 €
APPLIQUES	2	33.3 €	66.7 €	80 €
TABLEAU	2	58.3 €	116.5 €	140 €
PETITES DECORATION FORFAIT	1	80.8 €	80.8 €	97 €
RIDEAUX + TRINGLES	2	33.3 €	66.7 €	80 €
<b>TOTAL DECORATION</b>		<b>401.6 €</b>	<b>597.5 €</b>	<b>717 €</b>
ACCESSOIRE DIVERS	QUANTITE	PRIX UNITAIRE HT	PRIX TOTAL HT	PRIX TOTAL TTC
PELLE BALAYETTE	4	1.8 €	7.4 €	9 €
POUBELLE DE CUISINE	1	14.7 €	14.7 €	18 €
BALAYETTE WC	1	7.4 €	7.4 €	9 €
ETENDOIR A LINGE	1	15.0 €	15.0 €	18 €
<b>TOTAL DIVERS</b>		<b>38.9 €</b>	<b>44.5 €</b>	<b>54 €</b>
			<b>TOTAL HT</b>	<b>TOTAL TTC</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>3 902.3 €</b>	<b>4 680 €</b>
Frais aménagement	1	266.67 €	266.67 €	320.00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>4 169.0 €</b>	<b>5 000 €</b>

## NOTICE DESCRIPTIVE SOMMAIRE

L'immeuble se situe 21, rue de Lattre de Tassigny 06400 CANNES

Le projet consiste en l'aménagement d'un bâtiment d'habitation par la division des appartements existants.

### I - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALE :

#### 1.1 - INFRASTRUCTURE :

Fondations existantes conservées en l'état sans intervention.

#### 1.2 - MURS ET OSSATURE :

Les murs en superstructure existants sont conservés en l'état sans intervention

#### 1.3 - PLANCHERS :

La structure des planchers existants est conservée en l'état avec renforcement par poutres métalliques, sauf sur la partie cour arrière.

#### 1.4 - TOITURE :

La toiture existante est conservée en l'état, son étanchéité est vérifiée.

Toiture à refaire sur la partie arrière pour les 4 studios.

#### 1.5 - REVÊTEMENT DE FAÇADE :

Les façades sont réhabilitées à l'identique des existantes suivant autorisation communale ; piochage, enduit ciment armé et finition peinture spécifique pour façade, traitement en peinture spécifique ; mise en peinture des volets, métallerie, rambardes et porte d'entrée principale.

#### 1.6 - DOUBLAGE- ISOLATION :

Doublement des murs de refend existants séparatifs entre logements par un complexe phonique de 50 mm composé de laine de verre ou de roche et d'une plaque de plâtre. Murs séparatifs nouveaux composés d'une double ossature métallique avec une âme en plaque de plâtre, de laine de verre ou de roche et de deux plaques de plâtre sur chaque face.

Planchers séparatifs, mise en place d'une isolation phonique en sous face dans faux plafond en BA 13.

#### 1.7 - CLOISONS :

Cloisonnement de 70 mm d'épaisseur, par système sur rails composé de laine de verre ou de roche de 45 mm et de 2 plaques de plâtre de 13 mm d'épaisseur.

#### 1.8 - CAGE D'ESCALIER :

L'escalier existant est conservé en l'état avec réfection et nettoyage des marches ; mise en peinture des murs et des rambardes.

## II - AMÉNAGEMENT DES APPARTEMENTS

### 2.1 - REVÊTEMENTS DE SOLS :

Revêtement de tous les sols intérieurs de toutes les pièces en lames PVC (coloris au choix du promoteur).

Plinthes en bois médium de 12 cm de hauteur, peintes, dans toutes les pièces sauf SDB.  
Sols des balcons existants : réfection à l'identique.

### 2.2 - REVÊTEMENTS DE MUR (autres que peinture) :

Murs des salles de bains et salles d'eau, en faïence, sur une hauteur de 2,10 m sur l'ensemble des murs (coloris au choix du promoteur), en harmonie avec le sol.

### 2.3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES - FERMETURES :

Menuiseries extérieures inchangées, en PVC blanc, double vitrage.

Fermetures par volets battants existants remis en état et mis en peinture, couleur identique à l'existante.

### 2.4 - MENUISERIES INTÉRIEURES :

Portes palières dans circulation commune : porte pleine, avec joint iso phonique, planes, serrure de sûreté, poignée de tirage et œillette optique.

Portes de distribution, portes post formées aspect veiné bois, sur huisserie bois, double béquille et bec de cane. Pour sdb et wc, serrure à condamnation.

Placards avec portes coulissantes ou ouvrantes à la française selon dimension et plan.

Aménagement des placards selon dimension et localisation.

### 2.5 - GARDE CORPS - SERRURERIE

Les gardes corps des balcons existants sont conservés et inchangés. Mise en peinture spécifique.

### 2.6 - PEINTURES :

Sur l'ensemble des murs et plafonds, préparation et enduit.

Murs et plafonds des pièces sèches : peinture acrylique mate blanche. Murs

et plafonds des pièces humides : peinture acrylique satiné blanche.

Menuiseries intérieures et extérieures : préparation et peinture spécifique.

### 2.7 - ÉQUIPEMENTS SANITAIRES :

Distribution eau froide en PER. Point de distribution par colonne montante eau froide en parties communes.

Distribution d'eau chaude en PER. Point de distribution par ballon d'eau chaude à l'emplacement prévu sur les plans.

Production d'eau chaude par ballon à accumulation électrique, dimensionné suivant type d'appartement.

Appareils sanitaires de couleur blanche, premier choix de marque IDÉAL STANDARD ou similaire :

- receveur de douche encastré extra plat, localisation et dimensions selon plans,
- cabine de douche en verre et montant inox ou paroi fixe en verre.

- Ensemble meuble vasque, dimension suivant plans, vasque encastrée dans le plan de travail, meuble bas à porte ou tiroir ; miroir à éclairage incorporé.
- Ensemble WC suspendu, mécanisme silencieux à double chasse, avec abattant double rigide et frein de chute.
- Robinetterie de première qualité, type mitigeur de chez GROHE ou similaire.
- Évacuation et alimentation en attente pour machine à laver le linge, position suivant plan.
- Radiateur sèche serviette électrique à tube laqué blanc.

#### 2.8 - ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES :

Installation électrique encastrée, appareillage complet estampillé NF, marque LEGRAND type Neptune blanc, prise à éclipse, ou similaire.

Équipement des logements suivant normes NF C 15-100 et 14-100 ; CONSUEL par appartement.

Éclairage sdb par spots LED étanches encastrés ; autres points lumineux, une sortie plafond par pièce équipée d'une douille à bout de fil.

Puissance suivant conseil ERDF, 6 à 9 KW selon nombre de pièce et appartement.

#### 2.9 - ÉQUIPEMENTS CUISINES :

Cuisine aménagée et équipée ; meubles hauts et bas suivant plans et modèle au choix du promoteur. Évier inox encastré, plaque de cuisson vitrocéramique, hotte à recyclage, réfrigérateur sous plan de travail et four multifonction.

#### 2.10 - TÉLÉPHONE – TÉLÉVISION

Une prise téléphone dans le séjour.

#### 2.11 - CHAUFFAGE – CLIMATISATION :

Individuel par appartement.

Climatisation réversible par PAC extérieure et unité split murale intérieure dans séjour uniquement ; marque HITACHI ou similaire.

Convecteur avec thermostat dans chambre.

#### 2.12 - VENTILATION :

Renouvellement de l'air à l'intérieur des logements par ventilation mécanique contrôlée (VMC) de chez ALDES ou similaire ; extraction de l'air dans les pièces humides et entrée d'air dans les pièces sèches.

### III – ANNEXES PRIVATIVES

#### 3.1 - BOÎTES AUX LETTRES :

Ensemble boîte aux lettres, adapté au nombre de logements

#### IV – PARTIES COMMUNES ET ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX

##### 4.1 - PALIER ET CIRCULATIONS D'ÉTAGE :

Carrelage existant inchangé, remis en état.

Peinture sur murs.

Appliques et/ou plafonniers commandés par minuterie.

##### 4.2 - CAGE D'ESCALIER D'ACCÈS AUX ÉTAGES :

Palier d'accès aux appartements : carrelage existant inchangé, remis en état.

Peinture sur murs.

##### 4.3 - ORDURES MÉNAGÈRES :

Local poubelles dans l'entrée de l'immeuble, sous l'escalier, équipé d'un robinet.

##### 4.4 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS : sans objet

##### 4.5 - INSTALLATION COLLECTIVE DE RADIODIFFUSION :

Sans objet

##### *Nota :*

*L'ensemble des mises en œuvre et matériaux utilisés respecteront les normes et DTU. Le promoteur et l'Architecte se réserve le droit d'apporter toutes modifications à la présente notice, tout en conservant des prestations de qualité au moins similaire.*