

Bonjour Caroline, Bonjour Corine,

Je fais suite à notre conversation téléphonique,

Les projets d'actes appellent de notre part les observations suivantes sur lesquelles je vous remercie de me confirmer votre accord avant envoi à Me NEYRET :

Concernant l'état descriptif de division en volumes :

- Page 2 : Comme convenu, le texte peut être modifié comme suit :  
« La première société souhaite acquérir uniquement la cave qu'elle destine à son activité professionnelle. ok  
La seconde société souhaite acquérir le reste des locaux qu'elle destine à usage professionnel » ok
- Page 2 : ajouter la Cour dans la désignation ok
- Page 8 : servitude de passage : il faut en définir les modalités d'exercice et d'entretien : Qui aura la charge de l'entretien. le volume 2 en totalité ? ou répartition avec le volume 1? L'accès est autorisé tout temps toutes heures ? OUI OUI

Concernant la vente au profit de la SCI CLEM

- Page 2 : la SCI sera représentée par Caroline suivant délibération à me communiquer ok *Mallias* *signer* *l'ann* *det apr*
- Page 4 : ajouter la cour dans la désignation OUI
- Page 5 : usage du bien : modifier comme suit « l'acquéreur déclare qu'il entend l'utiliser à usage professionnel, sans que ... » OUI
- Page 9 : taxe foncière : suite à notre conversation, le prorata dû au titre de la taxe foncière est compris dans le décompte financier que je vous ai adressé ok
- Mentionner en condition particulière le pacte de préférence devant être consenti par la SAS OUI

Concernant la vente au profit de la SAS FRANCOIS PARENT

- Page 2 : la sas sera représentée par Caroline OUI
- Page 3 : la sci sera également représentée par Caroline OUI
- Page 5 : pacte de préférence à modifier comme suit :

« L'ACQUEREUR fait réserve expresse au profit de la Société dénommée C.L.E.M, ci-dessus dénommée, qui accepte, d'un droit de préférence en cas d'aliénation- d'acte à titre onéreux en pleine propriété ou en démembrement de propriété (usufruit ou nue-propriété) en tout ou partie de la cave présentement acquise. *c'est pour solder de cela fera l'objet d'une régular en 2024*

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu. Il n'a pas vocation à s'appliquer en cas de changement ultérieur de la nature, de la destination ou de la consistance du ou des biens immobiliers objet du pacte.

Le droit de préférence est convenu dans le cas d'acte à titre onéreux en pleine propriété ou en démembrement de propriété (usufruit ou nue-propriété) en tout ou partie du ou des seuls biens objet des présentes et également dans le cas du même type de cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou les biens immobiliers se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, son bénéficiaire aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels le VENDEUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

L'exploit ou la lettre recommandée avec accusé de réception devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des

stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L

271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'exploit d'huissier ou la **lettre recommandée avec accusé de réception** devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation, la réception de l'exploit **ou de la lettre recommandée avec accusé de réception** fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, l'exploit **ou la lettre recommandée avec accusé de réception** devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de trente jours à compter de la remise de cet exploit **ou de la lettre recommandée avec accusé de réception** pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'huissier **ou par lettre recommandée avec accusé de réception**, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

[...]

La validité de ce pacte expirera **le 31 décembre 2053 »**

Pour information, après vérification, la durée du pacte de préférence ne peut être de la durée de la société, celle-ci serait considérée comme manifestement excessive. *de*

Page 10 : taxe foncière : celle-ci est comprise dans votre appel de fonds. *de*

Bien cordialement

PS : Etant absente le mercredi après-midi, vos e-mails seront lus et traités dès le jeudi suivant.