

COPIE

100032501
MLE/MLE/

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

Monsieur Guillaume Paul **GLACET**, Electricien, demeurant à
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) 150 rue Cocteau.

Né à LILLE (59000) le 11 juillet 1973.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur Arthur Gaétan **MICHEL**, Commercial, demeurant à
VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) 481 route de Riottier.

Né à SAINT-REMY (71100) le 26 septembre 1990.

Célibataire.

De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Mademoiselle Anastasia Colette Renée **CASSAN**, Contrôle interne confirmé, demeurant à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) 481 route de Riottier.
Née à MAURIAC (15200) le 23 juin 1993.
Célibataire.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 8 septembre 2020, enregistré à la mairie de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 8 septembre 2020.
Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITES ACQUISES

Mademoiselle Anastasia CASSAN acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

Monsieur Arthur MICHEL acquiert la pleine propriété indivise à concurrence de moitié.

Monsieur MICHEL Arthur et Mademoiselle CASSAN Anastasia déclarent vouloir faire leur affaire personnelle de l'indivision qui existera entre eux et ne vouloir ni organiser conventionnellement ladite indivision ni apporter de précisions quelconques aux présentes.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.

Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DECLARATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** déclare ne pas bénéficier et ne pas avoir fait une demande en vue de bénéficier d'une procédure amiable ou judiciaire, de traitement des difficultés de son entreprise ou de surendettement des particuliers ; vérification en a été faite au regard des informations publiées au Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales, en interrogeant le fichier sur le site "bodacc.fr", comme en atteste le document ci-après annexé.

Le **VENDEUR** a été informé qu'en cas de dissimulation d'une procédure judiciaire de traitement des difficultés de son entreprise, il encourt les sanctions suivantes :

- 5 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende au titre du délit de banqueroute pour avoir dissimulé une partie de l'actif (Art. L. 654-1 et s. c.com.),
- 2 ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende pour avoir consenti à la vente d'un immeuble sans l'autorisation du juge-commissaire (Art. L. 654-8 et s. c.com.),
- la faillite personnelle, emportant interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise, pour avoir dissimulé une partie de l'actif (Art. L. 653-1 et s. c.com.).

L'**ACQUEREUR** a été informé qu'il encourt également une peine de 2 ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende s'il a consenti à l'acquisition de l'immeuble tout en ayant connaissance de la situation de difficulté du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** a, par ailleurs, été informé du risque de déchéance du droit à bénéficier des procédures de surendettement pour avoir consenti à la vente sans obtenir au préalable l'autorisation nécessaire (Art. L. 333-2 c.conso.).

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ont également été informés du fait que la vente pouvait être déclarée inopposable à la procédure collective ou à la procédure de surendettement du **VENDEUR**, voire annulée, si le **VENDEUR** avait passé l'acte sans en avoir le pouvoir et/ou en violation des dispositions légales.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le VENDEUR :

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Guillaume GLACET est présent à l'acte.

- Monsieur Arthur MICHEL et Mademoiselle Anastasia CASSAN sont présents à l'acte.

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 VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (RHÔNE) 69400 150 Rue Cocteau.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	269	140 RUE JEAN COCTEAU	00 ha 04 a 70 ca

Un extrait de plan cadastral est joint.

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 1 du lotissement dénommé "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE".

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître TAITHE Christian notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 29 janvier 1998, publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 17 février 1998, volume 1998P, numéro 902.

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro un (1)

La partie EST d'une maison à usage d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, comprenant quatre pièces principale et garage attenant, avec la jouissance exclusive et particulière d'une superficie de 235m² de terrain, soit la partie EST du terrain.

Et les cinquante centièmes (50 /100 èmes) des parties communes générales.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'**ACQUEREUR** déclare dispenser le **VENDEUR** ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du **BIEN** et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

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

Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant;

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et acquérir le bien en l'état.

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est jointe.

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

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 :

- 79,63 M² pour le lot numéro UN (1)

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 TAITHE notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 25 octobre 2000 publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 5 décembre 2000, volume 2000P, numéro 6786.

LISTE DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est la suivante :

Désignation des meubles	Valeur
CUISINE EQUIPEE	
Meubles cuisine	4 400,00 EUR
Four encastré	600,00 EUR
Micro-onde	150,00 EUR
Plaques gaz	500,00 EUR
Lave vaisselle encastré	500,00 EUR
Réfrigérateur encastré	300,00 EUR
GARAGE	
Armoire garage	500,00 EUR
SALLE DE BAINS	
Meuble salle de bains	1 250,00 EUR
DIVERS	
Deux abris de jardin	600,00 EUR
Store électrique	2 200,00 EUR
Total	11 000,00 EUR

Ces estimations ont été arrêtées directement entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** qui le reconnaissent sans intervention du notaire soussigné.

A ce sujet, **VENDEUR** et **ACQUEREUR** déclarent expressément que ces meubles et objets ont le caractère juridique de mobilier au sens de l'article 525 alinéa premier du Code civil, comme n'étant pas scellés en plâtre ou à chaux ou à ciment et qu'ils peuvent être détachés sans être fracturés ni détériorés, sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés, tous ces biens pouvant être arrachés

sans aucun dommages pour eux ni pour l'immeuble et sans altérer la substance de l'immeuble.

Et l'**ACQUEREUR** reconnaît qu'il prendra lesdits meubles et objets mobiliers article par article tels qu'ils figurent dans la liste susvisée, dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconque contre le **VENDEUR**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

USAGE DU BIEN

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

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'envisage pas de changer la destination des biens objet des présentes, ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire ou une autorisation d'urbanisme, ou l'accord de la copropriété mais que pour le cas où il réaliserait de tels travaux, il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires, et n'entend pas soumettre son engagement à l'obtention préalable de ces autorisations.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

EFFET RELATIF

- Pour partie, soit pour MOITIE en pleine propriété :

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître TAITHE, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 25 octobre 2000 publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 5 décembre 2000 volume 2000P, numéro 6786.

- Le surplus, soit l'autre MOITIE en pleine propriété :

Licitacion suivant acte reçu par Maître TAITHE, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 11 juin 2013 publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 3 juillet 2013 volume 2013P, numéro 3615.

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 **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- aux **MEUBLES** à concurrence de : ONZE MILLE EUROS (11 000,00 EUR),
- au **BIEN** à concurrence de : DEUX CENT DIX-NEUF MILLE EUROS (219 000,00 EUR).

CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par l'**ACQUEREUR**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **VENDEUR** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

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.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

<u>Prix de vente :</u>	
DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS	230 000,00 EUR
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- <u>la provision sur frais de l'acte de vente :</u>	
SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS.	16 750,00 EUR
Sauf à parfaire ou à diminuer	
- <u>les honoraires de négociation s'il y a lieu :</u>	
ZÉRO EURO.	00,00 EUR
- la provision sur frais du prêt envisagé :	Mémoire

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.

Le total s'établit à la somme de :
DEUX CENT QUARANTE-SIX MILLE SEPT CENT 246 750,00 EUR
CINQUANTE EUROS

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :
DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT 225 445,00 EUR
QUARANTE-CINQ EUROS
 - au moyen de ses fonds personnels pour :
VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQ EUROS 21 305,00 EUR

TOTAL EGAL au montant à financer :
DEUX CENT QUARANTE-SIX MILLE SEPT CENT 246 750,00 EUR
CINQUANTE EUROS

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

Relevé d'identité Bancaire							
 CDC	Domiciliation n : 39 rue des Carmes 15012 AURILLAC						
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte			Clé RIB	
	40031	00150	0000447207U			74	
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)					
		FR50	4003	1001	5000	0044	7207 U74
LEULIER 115, rue Georges POMPIDOU 15270 LANOBRE		Identifiant International de la Banque (BIC)					
		CDCGFRPP					

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes, une fois l'accord du **VENDEUR** obtenu, sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

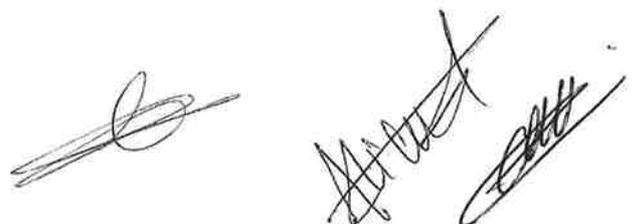
RESERVES

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

Obtention certificat urbanisme "informatif"

Un certificat d'urbanisme "informatif" devra être obtenu, au plus tard le jour de la réitération authentique de la vente, ne révélant aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble conformément à l'article L410-1 du Code de l'urbanisme.

À défaut de l'obtention de ce certificat, l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir d'une note de renseignement d'urbanisme délivrée par la commune.

En l'absence de tels documents, les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Condition suspensive d'obtention de prêt

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 :

- Organisme prêteur : tout organisme prêteur.
- Montant maximal de la somme empruntée : DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENT QUARANTE-CINQ EUROS (225 445,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 1,10 % 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.

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 le **4 décembre 2020**.

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 à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

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**.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'**ACQUEREUR** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant une offre de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **VENDEUR**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **VENDEUR**.

Refus de prêt – justification

L'**ACQUEREUR** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à déposer simultanément deux demandes de prêt.

Mention manuscrite

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

TEXTE A REPRODUIRE

JE SOUSSIGNE (Nom, prénom) reconnais avoir été informé que si je recours à un prêt autre que celui ou ceux relatés aux présentes, je ne pourrai me prévaloir du chapitre du Code de la consommation relatif au crédit immobilier.

Monsieur MICHEL Arthur :

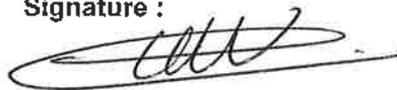
Je soussigné, MICHEL Arthur, reconnais avoir été informé que si je recours à un prêt autre que celui ou ceux relatés aux présentes, je ne pourrai me prévaloir du chapitre du code de la consommation relatif au crédit immobilier.

Signature :


Mademoiselle CASSAN Anastasia :

Je soussignée Cassan Anastasia reconnais avoir été informé que si je recours à un prêt autre que celui ou ceux relatés aux présentes, je ne pourrai me prévaloir du chapitre du code de la consommation relatif au crédit immobilier.

Signature :


STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR) 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 PAR VIREMENT BANCAIRE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard **dans les dix jours des présentes** et ce à titre de dépôt de garantie à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné et dont les références bancaires sont ci-dessus visées, la somme de ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11 500,00 EUR).

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 non productive d'intérêts, sera nantie sur le compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente. Par la suite elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

Dans le cas où la non-réalisation des présentes résulterait de l'exercice d'un droit de préemption, d'un droit de préférence ou du non-accomplissement d'une condition suspensive, dans la mesure où sa réalisation n'a pas été empêchée par l'**ACQUEREUR**, cette somme lui sera restituée.

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.

À 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**.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par 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 restituant le double.

DESIGNATION ET MISSIONS DU TIERS CONVENU

Le tiers convenu, Maître LEULIER-MAFFEÏS Marie, caissier de l'office notarial rédacteur des présentes, ou son successeur dans la fonction, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11 500,00 EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds au **VENDEUR** ou à l'**ACQUEREUR** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

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**.

DETERMINATION DE LA CONTRIBUTION DES ACQUEREURS AU FINANCEMENT

Les acquéreurs détaillent leurs apports, leurs obligations aux charges vis-à-vis des créanciers et fixent leurs contributions respectives à celles-ci et ce afin d'établir si nécessaire, lors de la liquidation de l'indivision qui s'effectuera au moment de la vente ou du partage du bien, l'existence de créances liées à un excès de contribution.

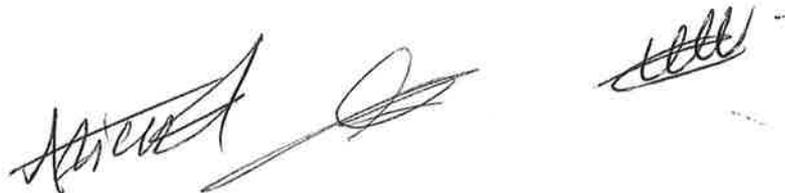
Ils déclarent que les quotités d'acquisition ont été calculées tenant compte du coût global de l'opération et de la prise en charge de chacun quant à son financement, ainsi qu'il est détaillé ci-après.

COUT ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	230 000,00 eur
Montant des travaux à effectuer	00,00 eur
Frais de la vente	16 750,00 eur
Frais de prêt	Mémoire
Frais de négociation	00,00 eur
Ensemble	246 750,00 eur

FINANCEMENT



Fonds personnels	22 000,00 eur
Fonds empruntés	224 750,00 eur
	<hr/>
Ensemble	246 750,00 eur
	<hr/>

PRISE EN CHARGE DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Fonds personnels

Monsieur MICHEL Arthur : 11.000,00 euros ;
 Mademoiselle CASSAN Anastasia : 11.000,00 euros ;

Fonds empruntés

Les fonds empruntés représenteront une charge mensuelle en capital et intérêts.

Les acquéreurs sont, au titre de l'obligation à la dette, solidaires de leur remboursement.

La prise en charge de ces remboursements sera assurée par eux de la façon suivante : Monsieur MICHEL Arthur à concurrence de 50% et Mademoiselle CASSAN Anastasia à concurrence de 50%.

Cette convention est inopposable au créancier compte tenu de la solidarité rappelée ci-dessus.

S'il est dérogé à cette convention de répartition, il en sera tenu compte au jour de la liquidation de cette indivision, sous réserve d'en justifier à cette date.

L'assurance décès-invalidité, dans la mesure où elle serait mise en œuvre, profitera en toute hypothèse à l'indivision et ne sera pas constitutive d'une créance.

RECAPITULATIF DE L'EFFORT RESPECTIF DE FINANCEMENT

	Acquéreur 1	Acquéreur 2	total
Apport personnel	11000€	11000€	22000€
Prêt	112722,50€	112722,50€	225445€
Total	123722,5€	123722,5€	247445€
Soit en proportion du coût de l'opération	50%	50%	100 %

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT EXTERIEUR ULTERIEUR

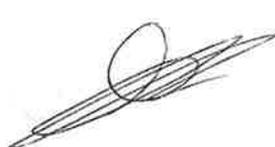
En cas de financement extérieur ultérieur pour des travaux, il est conseillé aux acquéreurs d'établir également une convention de ce type afin de prévenir toute difficulté lors de la liquidation de l'indivision. A défaut le financement sera présumé proportionnel aux quotités acquises.

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT PERSONNEL ULTERIEUR

Si l'un des indivisaires améliore l'état du bien indivis, ou si l'indivision retire un profit des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble réalisées par l'un des indivisaires seul, ou pour un montant supérieur à sa part dans l'immeuble, il lui en sera tenu compte conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

INDUSTRIE PERSONNELLE

Il est fait observer que l'industrie personnelle des acquéreurs (leur travail) et celle de leurs ayants droit dans les travaux effectués, qu'ils soient d'entretien ou non, ne seront ni cause de créance ni cause d'indemnité.





VIE COURANTE

Les dépenses d'entretien, les charges courantes, les assurances, les impôts locaux, taxes et autres directement liés à l'usage de l'immeuble, seront supportés, au titre de l'obligation à la dette, par les acquéreurs sous la même proportionnalité que leurs droits de propriété, sauf à tenir compte de la solidarité en matière fiscale. Il sera tenu compte de la contribution effective de chacun d'entre eux lors de la liquidation de l'indivision, à charge pour le demandeur d'en justifier.

REPARTITION LORS DE LA REVENTE

Il conviendra de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment de la revente.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, seront prélevés sur le prix de vente : l'impôt sur la plus-value éventuelle, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions.

Le reliquat du prix sera ensuite réparti de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra attribuer une quote-part sur le disponible du prix de revente qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Solde du prix multiplié par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisé par le Total des apports + total des mensualités réglées.

REPARTITION LORS DU PARTAGE

Il conviendra là aussi de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment du partage.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée par rapport à la valeur du bien au jour du partage pour déterminer la soulte, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, seront déduits de la valeur du bien indivis au jour de ce partage, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions si l'attributaire venait à ne pas reprendre le prêt.

La soulte sera déterminée de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra déterminer sa quote-part sur la valeur du bien indivis qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Valeur nette du bien indivis multipliée par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisée par le Total des apports + total des mensualités réglées.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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 relatifs au **BIEN**.

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**.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété, de ses modificatifs et du cahier des charges du lotissement, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** ci-dessus visé, les servitudes ci-après littéralement retranscrite :

« RAPPEL DE SERVITUDES



Aux termes de l'acte d'acquisition par Mademoiselle DUPONT et Monsieur GLACET en date du 25 octobre 2000, il a été créé et rappelé divers servitudes qui sont ci-après littéralement retranscrites.

"Mitoyenneté

Il est ici précisé que la maison d'habitation objet des présentes, divisé en LOT UN et DEUX, possède un mur pignon mitoyen. Les propriétaires de ces lots se répartiront par parts égales les dépenses éventuelles de réparation et d'entretien de cette maçonnerie conformément aux termes de l'article 655 du Code Civil.

Il en est de même en ce qui concerne les clôtures grillagées ou haies vives communes.

Servitude de Tour d'Echelle

Les propriétaires des deux lots ci-dessus mentionnés se consentent mutuellement une servitude de tour d'échelle à l'effet strict d'entretien et de réparation des enduits, gros-oeuvre, gouttières et toiture des constructions mitoyennes.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que les fonds dominant et servant sont réciproquement les LOTS UN et DEUX de l'état descriptif de division sus-visé et ont la même origine de propriété, ci-après énoncée.

Servitude réciproque de tréfonds :

Les propriétaires des deux lots ci-dessus mentionnés se consentent réciproquement une servitude de passage de canalisation d'eaux usées, d'eaux pluviales, de réseaux E.D.F.-G.D.F., télécom et génie civil.

Ils se répartiront les dépenses éventuelles de réparation et d'entretien de ces canalisations au prorata du nombre de mètres carrés habitables.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que les fonds dominant et servant sont réciproquement les LOTS UN et DEUX de l'état descriptif de division sus-visé et ont la même origine de propriété, ci-après énoncée. "

VI- CREATION DE SERVITUDE :

Le propriétaire du lot, objet des présentes, consent en limite dudit lot, au profit de la parcelle cadastrée sous le n° 289 de la Section AO pour 36 a 88 ca, formant la voirie du Lotissement, une servitude de support de candélabre servant à l'éclairage publique.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que :

-le fonds dominant est cadastré SECTION AO n° 289 pour 36 a 88 ca

- et le fonds servant est LE LOT UN (1) de l'état descriptif de division objet des présentes, dont l'assiette de la co-propriété est cadastrée SECTION AO n° 269 150, Rue Jean Cocteau" pour 4 a 70 ca

et que le fonds dominant appartient à :

La Société dénommée "**FRANCELOT**", Société Anonyme, au capital de DIX-NEUF MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE FRANCS, dont le siège social est à FOURQUEUX (Yvelines), Business Park, 3, rue Alfred de Vigny,

- Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES et identifiée sous le n° SIREN 319.086.963.

En vertu : des actes d'acquisition suivants :

- partie (soit l'ex-parcelle n° 168) : de Madame Louise Antoinette GUETTE, retraitée, demeurant à ST LAURENT DU VAR (Alpes-Maritimes), Rue Jean Baptiste Bermond "Le Real Saint Jean", divorcée en premières noces de Monsieur Jean BOIVIN et **Veuve en secondes noces de Monsieur Justin André GALAS**,

Suivant acte sous condition suspensive reçu par Mes TAITHE et Me MATHIAS, Notaires à VILLEFRANCHE, le 19 février 1997 ; une expédition de cet acte et de l'acte de réalisation de condition suspensive dressé par les Notaires sus-nommés en date du 27 MARS 1997 a été publiée au bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE, le 8 AVRIL 1997 Volume 97p N°1919.

- partie (soit l'ex-parcelle n° 199) : de **Monsieur René BERERD**, retraité, demeurant à QUINCIEUX (Rhône), Lieu de la Chapelle, Epoux en premières noces de Madame Marie Thérèse CHARRIER,

Suivant acte sous condition suspensive reçu par Mes TAITHE et Me MATHIAS, Notaires sus-nommés en date du 3 MARS 1997 ; une expédition de cet acte et de l'acte de réalisation de condition suspensive sus-visé a été publiée au Bureau des Hypothèques de VILLEFRANCHE le 8 AVRIL 1997 Volume 97p n° 1920.

- partie (soit Tex-parcelle n° 51) : de **Monsieur Louis André VARLET**, retraité, et Madame Raymonde Marie GIGNOUX, son épouse, demeurant ensemble à RUFFIEUX (Savoie), "Putignet".

Suivant acte sous condition suspensive reçu par Me TAITHE, Notaire sus-nommé en date du 4 MARS 1997 ; une expédition de cet acte et de l'acte de réalisation de condition suspensive sus-visé a été publiée au Bureau des Hypothèques de VILLEFRANCHE le 22 AVRIL 1997 Volume 97p n° 2185.

- et le surplus (soit les ex-parcelles n°S 216- 218 et 220) de :

a) **Monsieur Paul BUCHAILLE et Madame Paulette Marie Francine GUILLIN**, son épouse, demeurant ensemble 261, Rue Paul Claudel à VILLEFRANCHE,

b) **Monsieur Roger BUCHAILLE**, demeurant 430, Route de Riottier à VILLEFRANCHE, époux de Madame Suzanne Marie JACQUET,

Suivant acte reçu par Me TAITHE, Notaire sus-nommé, en date du 27 MARS 1997 dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de VILLEFRANCHE le 18 AVRIL 1997 Volume 97P n°2103. "

" RAPPEL DES SERVITUDES DU LOTISSEMENT « LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE »

I - SERVITUDE DE PASSAGE au profit de la parcelle cadastrée sous le n°38 de la Section AO appartenant à Monsieur Roger BUCHAILLE :

Pour permettre à Monsieur Roger BUCHAILLE, propriétaire de la parcelle cadastrée sous le n° 38 de la Section AO, et à ses ayants droit d'accéder à la Route de Riottier, par la voirie du Lotissement, Monsieur et Madame Paul BUCHAILLE, propriétaires indivis avec Monsieur Roger BUCHAILLE des parcelles cadastrées sous les n°S 248 (voirie. 1) et 252 (espace vert.3) de la Section AO, lui concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur lesdites parcelles.

Cette servitude s'exercera en tous temps, à toute heure, à toute époque de l'année de jour, comme de nuit, par tous piétons et véhicules, sans aucune exception ni réserve, étant ici observé que tout droit de stationnement sera interdit.

Cette servitude de passage se fera sans entretien à la charge de Mr Roger BUCHAILLE.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

- que le fonds dominant est la parcelle :

SECTION AO n° 38 "430, Route de Riottier" pour 57 a 18 ca

- que le fonds servant sont les parcelles :

SECTION AO n° 252 "Francelot A " pour 4 a 84 ca

SECTION AO n°248 "Francelot A" pour 8 a 17 ca

II - SERVITUDE DE PASSAGE au profit de la parcelle cadastrée sous le n° 195 de la Section AO appartenant à Monsieur et Madame Paul BUCHAILLE :

Pour permettre à Monsieur et Madame Paul BUCHAILLE, propriétaire de la parcelle cadastrée sous le n° 195 de la Section AO, et à ses ayants droit d'accéder à la Route de Riottier, par la voirie du Lotissement, Monsieur Roger BUCHAILLE, propriétaire indivis avec Monsieur et Madame Paul BUCHAILLE des parcelles cadastrées sous les n°S 249, 250 et 248 (voiries) de la Section AO, et la Société FRANCELOT, propriétaire de la parcelle 289 (Voirie.2) de la Section AO leur concèdent à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur lesdites parcelles.

Cette servitude s'exercera en tous temps, à toute heure, à toute époque de l'année de jour, comme de nuit, par tous piétons et véhicules, sans aucune exception ni réserve, étant ici observé que tout droit de stationnement sera interdit.

Cette servitude de passage se fera sans entretien à la charge de Mr Paul BUCHAILLE.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

- que le fonds dominant est la parcelle :
SECTION AO n° 195 "261, Rue Paul Claudel" pour 47 a 89 ca
- que le fonds servant sont les parcelles :
SECTION AO n° 249 "Francelot B" pour 1 a 70 ca
SECTION AO n° 250 "Francelot B" pour 2 a 20 ca
SECTION AO n° 248 "Francelot A" pour 8a 17 ca
SECTION AO n° 289 "Francelot B" pour 36 a 88 ca

III - SERVITUDE DE RACCORDEMENT AUX RESEAUX D'EAUX USEES au profit de la parcelle 195 de la Section AO appartenant à Mr et Mme Paul BUCHAILLE sur les regards situés sur les parcelles 243 et 246 :

Pour permettre à Monsieur et Madame Paul BUCHAILLE propriétaires de la parcelle n° 195 de la Section AO de se raccorder aux canalisations d'eaux usées se trouvant sur les parcelles cadastrées sous les n°S 243 et 246 de la Section AO, il est concédé un droit de passage de tréfonds sur lesdites parcelles appartenant à Monsieur Roger BUCHAILLE, propriétaire indivis avec Monsieur et Madame Paul BUCHAILLE.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

- que le fonds dominant est la parcelle :
SECTION AO n° 195 "261, Rue Paul Claudel" pour 47 a 89 ca
- que le fonds servant sont les parcelles :
SECTION AO n°243 "Francelot B" pour 7 a 00 ca
SECTION AO n°246 "Francelot B" pour 6 a 99 ca

IV - DROIT DE PASSAGE ET DE TREFONDS AU PROFIT DE LA PARCELLE n° 234 (LOT 50) de la Section AO sur la parcelle cadastrée sous le n°247 (LOT 26) de la Section AO :

Pour permettre au propriétaire de la parcelle n° 234 (LOT 50) de la Section AO de passer derrière le bâtiment existant sur ladite parcelle et de viabiliser le terrain se trouvant derrière ledit bâtiment, le propriétaire de la parcelle cadastrée sous le n°247 (LOT 26) de la Section AO lui concède à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage en tous temps, à toute heure, à toute époque de l'année de jour, comme de nuit, par tous piétons et véhicules, sans aucune exception ni réserve, étant ici observé que tout droit de stationnement sera interdit,

Et un droit de passage en tréfonds sur ladite parcelle n°247 (LOT 26).

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

- que le fonds dominant est la parcelle :
SECTION AO n° 234 "64, Francelot C" pour 15 a 94 ca
- que le fonds servant est la parcelle :
SECTION AO n° 247 "66, Francelot C" pour 7a24ca

V - Enfin en ce qui concerne les servitudes de réseaux, il est précisé :

- Que la parcelle cadastrée sous le n° 257 de la Section AO (Lot 8) est grevée au profit de la parcelle cadastrée sous le n° 256 de la Section AO (LOT 7) d'une servitude de canalisation d'assainissement d'eaux usées.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

- que le fonds dominant est la parcelle :
SECTION AO n°256 "235, Francelot B" pour 5 a 96 ca
- que le fonds servant est la parcelle :
SECTION AO n°257 "239, Francelot B" pour 5 a 43 ca

- Que la parcelle cadastrée sous le n° 263 de la Section AO (Lot 14) est grevée, au Nord, au profit du lotissement, des servitudes d'assainissement d'eaux usées.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé :

- que le fonds dominant sont les parcelles :
SECTION AO n° 293 "Francelot B" pour 1 a 69 ca

SECTION AO n°294 "Francelot B" pour 3 a 43 ca
 SECTION AO n°290 "Francelot B" pour 1 a 46 ca
 SECTION AO n°289 "Francelot B" pour 36 a 88 ca
 - que le fonds servant est la parcelle :
 SECTION AO n°263 "208, Francelot C pour 5 a 65 ca

- Que les parcelles n°S 260 (LOT 11), 261 (LOT 12), 262 (LOT 13), 265 (Lot 16), 266 (Lot 17), 267 (Lot 18), 268 (Lot 19), 269 (Lot 20), 270 (Lot 21), 271 (Lot 22), 272 (Lot 23) et 273 (Lot 24), sont grevées d'une servitude d'E.D.F., Eclairage et Télécommunication.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé ;

- que le fonds dominant est la parcelle :
 Section AO n°289 "Francelot B" pour 36 a 88 ca
 - que les fonds servant sont les parcelles :
 Section AO n°260 "244, Francelot C" pour 5 a 06 ca
 Section AO n°261 "240, Francelot C" pour 5 a 08 ca
 Section AO n°262 "222, Francelot C" pour 5 a 40 ca
 Section AO n°265 "204, Francelot C" pour 5 a 62 ca
 Section AO n°266 "190, Francelot C" pour 5 a 23 ca
 Section AO n°267 "186, Francelot C" pour 6 a 16 ca
 Section AO n°268 "160, Francelot C" pour 4 a 70 ca
 Section AO n°269 "140, Francelot C" pour 4 a 70 ca
 Section AO n°270 "132, Francelot C" pour 5 a 83 ca
 Section AO n°271 "108, Francelot C" pour 4 a 70 ca
 Section AO n°272 "88, Francelot C" pour 4 a 53 ca
 Section AO n°273 "82, Francelot C" pour 5 a 26 ca

RAPPEL DE SERVITUDE E.D.F. :

Enfin il est ici rappelé, qu'aux termes d'un acte reçu, le 29 JANVIER 1998, par Me Christian TAITHE, Notaire soussigné et Me Bernard SARRAU, Notaire Associé à VILLEFRANCHE, les Consorts BUCHAILLE propriétaires indivis de la parcelle cadastrée sous le n° 215 de la Section AO, ont autorisé ELECTRICITE DE FRANCE à construire un poste de transformation qui occupera une superficie de 20 m2 environ sur ladite parcelle.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèque de VILLEFRANCHE le 27 MARS 1998 Volume 1998P n°1718.

Qu'en suite du document d'arpentage ci-après énoncé, portant le N° 1319J établi par Monsieur BOUSSION Géomètre-Expert, cette parcelle 215 a été réunie avec d'autres pour former la parcelle n° 232,

Cette parcelle 232 a été divisée en dix-neuf (19) parcelles dont la nouvelle parcelle cadastrée sous le n°251 de la Section AO pour 2 a 35 ca (espace vert 1) qui supporte le transformateur E.D.F..

RAPPEL DE SERVITUDE DE PASSAGE DE TREFONDS consentie par la Société SONACOTRA:

Suivant acte reçu par Me Christian TAITHE, Notaire Associé à VILLEFRANCHE en date du 19 FEVRIER 1998, la Société SONACOTRA, propriétaire de la parcelle cadastrée sous le n° 144 de la Section AO, a consenti à la Société FRANCELOT et aux Consorts BUCHAILLE, co-lotisseurs, un droit de passage des réseaux d'eaux usées, pluviales et potables, dans les termes ci-après retranscrits :

CONVENTION DE SERVITUDES

Suite à l'exposé qui précède, le représentant de la Société FRANCELOT et les Consorts BUCHAILLE, co-lotisseurs, demandent à la Société SONACOTRA, ce qui est accepté par ses représentant, de leur concéder un droit de passage des réseaux d'eaux usées, pluviales et potables, sur la parcelle cadastrée sous le n°144 de la Section AO, sus-désignée,

Ceci afin de pouvoir raccorder lesdites canalisations sur les réseaux communaux déjà existant sur le boulevard Albert Camus dans les conditions ci-après définies et de façon à conserver l'indépendance des réseaux SONACOTRA.

" ASSIETTE D'EMPRISE DE LA SERVITUDE :

" La servitude de passage des canalisations sera envisagée sur la partie Sud de "la parcelle cadastrée. SECTION AO n°144.

" Elle s'exercera sur une bande de terrain d'environ 1,50 mètre de large.

"La Société FRANCELOT s'engage à remettre en état les lieux après travaux, "dans la zone hachurée telle qu'elle est indiquée sur le plan ci-annexé aux présentes, au "moyen d'un revêtement monocouche afin d'assurer une uniformité sur la totalité de la "largeur de la voie située entre le bâtiment SONACOTRA et la clôture "CALOR".

"Il est également prévue la repose d'une clôture entre SONACOTRA et le "Lotissement enlevée pendant les travaux.

" Cette servitude est consentie à titre gratuit.

" Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est résumée de "la manière suivante :

" Fonds dominants :

- "Section AO n°256 "235, Francelot B" pour 5 a 96 ca Formant le lot 7
- " Section AO n°257 "239, Francelot B" pour pour 5 a 43 ca Formant le lot 8
- " Section AO n°258 "285, Francelot B" pour pour 5 a 62 ca Formant le lot 9
- " Section AO n ° 259 "289, Francelot B" pour 5 a 70 ca Formant le lot 10
- " Section AO n ° 260 "244, Francelot C" pour 5 a 06 ca Formant le lot 11
- " Section AO n°261 "240, Francelot C" pour 5 a 08 ca Formant le lot 12
- " Section AO n°262 "222, Francelot C" pour 5 a 40 ca Formant le lot 13
- " Section AO n°263 "208, Francelot C" pour 5 a 65 ca Formant le lot 14
- " Section AO n°264 "206, Francelot C" pour 5 a 70 ca Formant le lot 15
- " Section AO n ° 265 "204, Francelot C" pour 5 a 62 ca Formant le lot 16
- " Section AO n°266 "190, Francelot C" pour 5 a 23 ca Formant le lot 17
- " Section AO n°267 "186, Francelot C" pour 6 a 16 ca Formant le lot 18
- " Section AO n ° 268 "160, Francelot C" pour 4 a 70 ca Formant le lot 19
- " Section AO n°269 "140, Francelot C" pour 4 a 70 ca Formant le lot 20
- " Section AO n ° 270 "132, Francelot C" pour 5 a 83 ca Formant le lot 21
- " Section AO n°271 "108, Francelot C" pour 4 a 70 ca Formant le lot 22
- " Section AO n°272 "88, Francelot C" pour 4 a 53 ca Formant le lot 23
- " Section AO n ° 273 "82, Francelot C" pour 5 a 26 ca Formant le lot 24
- " Section AO n°274 "68, Francelot C" pour 6 a 55 ca Formant le lot 25
- " Section AO n°279 "242, Francelot B" pour 6 a 17 ca Formant le lot 40
- " Section AO n°280 "250, Francelot B" pour 5 a 96 ca Formant le lot 41
- " Section AO n°281 "243, Francelot C" pour 5 a 44 ca Formant le lot 42
- " Section AO n°282 "221, Francelot C" pour 5 a 50 ca Formant le lot 43
- " Section AO n°283 "177, Francelot C" pour 5 a 47 ca Formant le lot 44
- " Section AO n ° 284 "159, Francelot C" pour 5 a 40 ca Formant le lot 45
- " Section AO n ° 285 "137, Francelot C" pour 5 a 40 ca Formant le lot 46
- " Section AO n°286 "113, Francelot C" pour 5 a 40 ca Formant le lot 47
- " Section AO n°287 "47, Francelot C" pour 5 a 40 ca Formant le lot 48
- " Section AO n°288 "83, Francelot C" pour 5 a 44 ca Formant le lot 49
- " Section AO n°289 "Francelot B" pour 36 a 88 ca Formant Voirie 2
- " Section AO n ° 290 "Francelot B" pour 1 a 46 ca Formant Res. Voie 2
- " Section AO n°291 "Francelot B" pour 0 a 55 ca Formant Esp. 4
- " Section AO n°292 "Francelot B" pour 0 a 60 ca Formant Esp. 5
- " Section AO n°293 "Francelot B" pour 1 a 69 ca Formant Esp. 6
- " Section AO n ° 294 "Francelot C" pour 3 a 43 ca Formant Esp. 7
- " Section AO n°295 "Francelot C" pour 0 a 97 ca Formant Esp. 8
- "Section AO n°297 "Francelot C » pour 20 a 83 ca Formant Esp. 10
- " Section AO n°299 "Francelot C » pour 0 a 49 ca Formant Esp. 12
- " Section AO n°300 "Francelot C » pour 0 a 04 ca Formant Esp. 13
- " Section AO n ° 301 "Francelot C » pour 0 a 08 ca Formant Esp. 14
- " Section AO n ° 234 "64, Francelot C" pour 15 a 94 ca Formant le lot 50
- " Section AO n°247 "66, Francelot C » pour 7 a 24 ca Formant le lot 26

" Fonds servant :

"Section AO n°144 "Boulevard Albert Camus n°466" pour..... 46 a 63 ca"

Une expédition de cet acte de servitude a été publiée au bureau des Hypothèques VILLEFRANCHE le 27 MARS 1998 Volume 1998P n ° 1720. "

ÉTAT 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, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

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

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.

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, 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 fourniture.

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 AU LOTISSEMENT "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE"**LOTISSEMENT**

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Un cahier des charges fixant les règles à caractère contractuel applicables dans le lotissement a été établi.

Une copie du cahier des charges a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

Une copie du règlement a été remise à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

Il résulte du titre de propriété ce qui suit littéralement retranscrit par extrait :

« LOTISSEMENT « LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE » - ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE « LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE » - CAHIER DES CHARGES »

Les BIENS vendus constituent un lot de copropriété dénommée « RESIDENCE RONSARD » dépendant d'un lot du LOTISSEMENT dénommé "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE ».

Un cahier des charges fixant les règles et servitudes de caractère contractuel du Lotissement et les conditions générales des ventes ou locations dans le lotissement a été déposé au rang des minutes de Me TAITHE, Notaire à VILLEFRANCHE en date du 29 JANVIER 1998.

Les statuts de l'association syndicale existant entre les propriétaires des immeubles constituant le lotissement ont été également déposés audit acte du 29 JANVIER 1998.

Les pièces et documents sus-visés du Lotissement déposés au rang des minutes de Me Christian TAITHE, Notaire à VILLEFRANCHE le 29 JANVIER 1998 et publiés au Bureau des hypothèques de VILLEFRANCHE le 17 FEVRIER 1998 Volume 1998P n° 902.

L'Assemblée constitutive de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE" est intervenue le 20 mars 1998 et Monsieur Sébastien NEVEU, demeurant 101, Rue Louise Labé 69400 - VILLEFRANCHE a été nommé Président Lors de cette Assemblée.

ETANT ICI PRECISE :

- qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Christian TAITHE, Notaire Associé à VILLEFRANCHE en date du 9 AVRIL 2009, dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de VILLEFRANCHE le 8 juin 2004 Volume 2004P n° 3334, les voiries et espaces verts du lotissement ont été cédés à l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE"

- et qu'aux termes d'un acte reçu par Me Christian TAITHE? Notaire sus-nommé en date des 9 et 27 AVRIL 2004, l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE" a cédé à la COMMUNE DE VILLEFRANCHE SUR SAONE, les voies et espaces verts dudit lotissement.

A la suite de cette cession l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE "LE VILLAGE DE LA SABLONNIERE" a été dissoute et la REGIE BERTHAUD, mandatée par ladite Association en qualité de Syndic du Lotissement démise de ses fonctions.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent aux BIENS vendus. »

Pour une information complète de l'ACQUEREUR, une copie des statuts de la l'association syndicale est demeurée annexée aux présentes après mention.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé le 23 avril 2012.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

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.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 dont une copie est jointe, par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;

- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble ne se trouve pas actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ;
- qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état de recherche de la présence de termites de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **VENDEUR** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne le lot 1

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le Cabinet AV EXPERTISE sis VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400) 90 rue Auguste Aucour

répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 août 2020 joint.

Les conclusions sont les suivantes littéralement retranscrites par extrait:

« L'installation ne comporte aucune anomalie »

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

En ce qui concerne le lot 1

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet AV EXPERTISE sis VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400) 90 rue Auguste Aucour répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 août 2020, joint.

Les conclusions sont les suivantes littéralement retranscrites par extrait:

« L'installation intérieur d'électricité ne comporte aucune anomalie »

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En ce qui concerne le lot 1

Un diagnostic établi par le Cabinet AV EXPERTISE sis VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400) 90 rue Auguste Aucour le 10 août 2020, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 145 kWhép/m².an- Classe C**
- **Emissions de gaz à effet de serre : 34 kg éqCO₂/m².an- Classe D**

- **Numéro d'enregistrement ADEME : 2069V1007026R**

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, jointe, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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.

En ce qui concerne le lot 1

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est équipé d'un dispositif de détection de fumée et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Panneaux photovoltaïques

Le **BIEN** n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

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.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est une chaudière gaz.

Il déclare ne pas connaître sa mise en service, ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît et déclare en faire son affaire personnelle.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Une copie de la facture d'entretien en date du 24 août 2020 est demeurée annexée aux présentes après mention.

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).

Le notaire soussigné conseille à l'**ACQUEREUR** de faire établir un diagnostic du système d'évacuation des eaux usées et pluviales par le service public d'assainissement.

Dûment informé, l'**ACQUEREUR** déclare:

- Vouloir acquérir le bien sans procéder à la vérification de l'assainissement par l'établissement d'un diagnostic et ne pas vouloir obtenir de certificat de conformité de cette installation,

- Faire son affaire personnelle de :

* de l'éventuelle non-conformité de l'installation, sans recours contre le **VENDEUR** et le notaire soussigné

* de la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité dans la mesure où le raccordement pourrait s'avérer non conforme.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, à ces travaux.

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que l'immeuble vendu est raccordé au réseau d'assainissement et atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a pas non plus reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

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

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

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

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

L'**ACQUEREUR** avoir pris connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 10 août 2020 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

- La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 26 décembre 2012.

Les risques pris en compte sont : Inondation.

Il résulte du dudit document que l'immeuble est concerné «non directement exposé»

Aucun travaux prescrit.

- La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit en date du 3 janvier 2019.

Les risques pris en compte sont : Inondation par une crue (débordement de cours ...).

L'immeuble est concerné.

Aucun travaux prescrit.

- La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit en date du 3 janvier 2019.

Les risques pris en compte sont : Inondation par ruissellement et coulée de boue.

L'immeuble est concerné.

Aucun travaux prescrit.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour

préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone fort.

Une copie de la cartographie est jointe à la consultation de la base de géorisques ci-après visée.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de

la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées et une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes après mentions. Des recherches établies dès avant ce jour, il résulte que :

1°) BASIAS

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé que le territoire de la Commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE supporte 315 sites industriels et activités de services inventoriés.

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN objet des présentes n'accueille aucun desdits sites.

Une copie de la liste des sites industriels et activités de services inventoriés présents sur le territoire de ladite commune ainsi que la cartographie localisant le bien, issues de la bases de données BASIAS figurant dans les recherches susvisées est demeurée annexée aux présentes après mention.

2°) BASOLS

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé qu'il n'y a pas sur la commune de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE de présence de sites et sols pollués.

Une copie de la consultation est demeurée ci-après annexée.

3°) ICPE

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a révélé qu'il existe sur le

territoire de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE 21 installations classées pour la protection de l'environnement.

Le VENDEUR déclare que :

- aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par ces sites ;

Une copie de la liste est demeurée annexée aux présentes après mention.

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

De plus, le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

4°) GEORISQUES

4°) La consultation de la base de géorisques a été faite, et compte rendu est demeuré ci-après annexé aux présentes après mention.

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est jointe.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN**.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

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.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas encore immatriculé compte tenu de l'absence de syndic de copropriété.

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret n° 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

Le notaire y procédera dès après la signature de l'acte de vente, aux frais du syndicat, conformément aux deuxième et troisième alinéas de l'article L 711-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Tant qu'ils ne sont pas immatriculés au registre et que les données y figurant ne sont pas actualisées, les syndicats de copropriétaires ne peuvent pas bénéficier de subventions de l'Etat, de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics.

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.

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

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à celle-ci :

- 79,63 M² pour le lot numéro UN (1)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet ANDREANI EXPERTISE sise à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400) 90 rue Auguste Aucour le 16 septembre 2020 et annexée.

Les parties ont été informées de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

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 **9 janvier 2021** par le ministère de Maître **LEULIER-MAFFEÏS Marie** notaire à **LANOBRE (15270) 115 rue Georges Pompidou** avec la participation de Maître **CADILHAC Philippe** notaire à **CASTELNAU MAGNOAC (65230) 2 Rue du Corps Franc Pomiès** 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.

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

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

- Pour partie :

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître TAITHE, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 25 octobre 2000 pour une valeur de six cent quarante mille francs (640 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 5 décembre 2000 volume 2000P, numéro 6786.

- le surplus :

Licitation suivant acte reçu par Maître TAITHE, notaire à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE le 11 juin 2013 pour une valeur de quatre-vingt-dix mille euros (90 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de VILLEFRANCHE-SUR-SAONE, le 3 juillet 2013 volume 2013P, numéro 3615.

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de 90429 69654 VILLEFRANCHE CEDEX - 69 ROUTE DE RIOTTIER - 000BP 90429 69654 VILLEFRANCHE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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 liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, à la somme toutes taxes comprises de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 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 en cas de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'Etude de Maître Marie LEULIER-MAFFEÏS, Notaire à LANOBRE (Cantal), 115 rue Georges Pompidou, la somme de cent cinquante euros (150,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

Le **VENDEUR** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les biens ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

L'**ACQUEREUR** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

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.

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le **BIEN**.

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.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUEREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

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.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon 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.

COMMUNICATION SUR LES ELEMENTS D'ENTRETIEN

Le **VENDEUR** s'engage, dans toute la mesure du possible, à communiquer à l'**ACQUEREUR** avant le jour de la signature de l'acte de vente en la forme authentique, la liste des entreprises et fournisseurs auxquels il recourt habituellement pour l'entretien et les réparations de l'immeuble, et à lui remettre les notices d'utilisation des équipements ainsi qu'une simple copie des factures des éléments d'équipement.

DROIT DE PREEMPTION PUBLIC

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la mairie par le notaire en qualité de mandataire des parties, avec les indications qui ont été fournies par le **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare savoir que cette déclaration constitue une offre de vente avec toutes les conséquences qui y sont attachées.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître LEULIER-MAFFEÏS Marie notaire à LANOBRE (15270) 115 rue Georges Pompidou avec la participation de Maître CADILHAC Philippe notaire à CASTELNAU MAGNOAC (65230) 2 Rue du Corps Franc Pomiès .

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « *Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

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 115, rue Georges Pompidou à LANOBRE 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 rétractation 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."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

L'**ACQUEREUR** donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

L'**ACQUEREUR** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'**ACQUEREUR** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

L'**ACQUEREUR** devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

PRECISIONS

Pluralité d'acquéreurs non mariés	Notification à chacun d'eux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreurs sous régime de la communauté (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la communauté (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation. Si non-rétractation et si son conjoint devait intervenir à l'acte authentique, il faudra purger pour lui seul le délai de rétractation.
Acquéreurs sous régime de la séparation de biens (les deux ont signé l'avant-contrat)	Notification à chacun des époux et la rétractation d'un seul des acquéreurs implique l'impossibilité de réaliser la vente.
Acquéreur sous régime de la séparation de biens (un seul a signé l'avant-contrat)	Notification à ce seul époux et lui seul peut exercer la faculté de rétractation.

Le tout sauf pouvoir réciproque donné par les acquéreurs aux présentes pour que la signature de l'un seul emporte accusé de réception des deux.

REMISE DES PIECES

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.

Le **VENDEUR** déclare que la copropriété n'a ni syndic ni président nommés par les copropriétaires, il a donc été impossible d'obtenir les renseignements obligatoires issus de cet article.

Le **VENDEUR** ne peut, compte tenu de l'absence de syndic, remplir entièrement son obligation d'information telle qu'elle résulte de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation le délai de réflexion de dix jours mentionné à l'article L 271-1 de ce Code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Le **VENDEUR** ne peut ainsi exécuter son obligation de délivrance.

L'**ACQUEREUR** déclare en toute hypothèse vouloir persister dans sa volonté d'acquérir.

Les investigations effectuées par le rédacteur des présentes auprès du **VENDEUR** et des autres copropriétaires a permis d'établir :

- En ce qui concerne les sinistres relatifs aux parties communes : NEANT.
- En ce qui concerne l'entretien des parties communes : NEANT.
- En ce qui concerne les dépenses des parties communes : NEANT.

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 :

Mademoiselle Anastasia CASSAN: anastasia.cassan@yahoo.fr

Monsieur Arthur MICHEL: michelarthur050@gmail.com

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

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 délégué, 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 Maître Marie LEULIER-MAFFEÏS, Notaire à LANOBRE (Cantal), 115 rue Georges Pompidou. Téléphone : 04-71-68-31-97 Courriel : marie.leulier@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 PIECES 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.

Pour le VENDEUR
FAIT à CASTELNAU MAGNAC
Le 10 octobre 2020

Pour l'ACQUEREUR

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is a large, stylized cursive signature. The second signature is a smaller, more compact cursive signature. The third signature is a very stylized, almost illegible cursive signature.

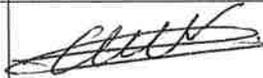
FAIT à LANOBRE
Le 3 octobre 2020

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial 115, rue Georges Pompidou à LANOBRE 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 :

- quarante-huit pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

AE . AM

VENDEUR	
ACQUEREUR	
ACQUEREUR	