

100817401

RC/LG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUINZE DÉCEMBRE**

**A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 19 Rue Gargouleau, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Romain CHICHERY, Notaire soussigné, membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « BRUNET & CHICHERY, Notaires
et Conseils Associés », titulaire d'un Office Notarial à LA ROCHELLE
(Charente-Maritime), 19 Rue Gargouleau,**

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **Société Civile Immobilière LAURE**, société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à MARANS (17230), 40 rue des Baconneaux, identifiée au SIREN sous le numéro 824257182 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

ACQUEREUR

Monsieur Pascal Fabrice Michel **BLANCHARD**, Artisan, demeurant à BOURDEILLES

(24310) Les Rochers.

Né à RENNES (35000) le 4 janvier 1970.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Pascal BLANCHARD acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée Société Civile Immobilière LAURE est représentée à l'acte par Monsieur Olivier BERTEAUD et Mme Sonia BERTEAUD, gérants de ladite société, dûment habilités en vertu de l'article 21 des statuts, et d'une délibération spéciale des associés dont copie certifiée conforme par les gérants demeure ci-annexée.

- Monsieur Pascal BLANCHARD est présent à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR 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 à l'acte et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, 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 ou seulement conjointement, du passif social, ce 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.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

- Extrait K bis du VENDEUR.

- Extrait d'acte de naissance de l'ACQUEREUR.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr des PARTIES.

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

COMMANDEMENT DE PAYER VALANT SAISIE

Le VENDEUR atteste ne pas s'être fait signifier de commandement de payer valant saisie à ce jour ni n'avoir reçu de notifications pouvant porter atteinte à sa capacité de disposer librement de l'immeuble dont il s'agit. Il atteste également ne pas avoir, envers quiconque, de contestation survenue entre l'avant-contrat et ce jour, relativement à ses droits sur l'immeuble objet des présentes et pouvant remettre en cause sa libre disposition.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendus.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à MARANS (CHARENTE-MARITIME) (17230), 2 Place de la République, & 41 Quai Georges Clémenceau :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé 2-6 Place de la République et 41 Quai Clémenceau - 17230 MARANS;

Trois bâtiments (A, B et C) chacun sur trois niveaux, le tout avec une cour intérieure et piscine.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	343	QUAI GEORGES CLEMENCEAU	00 ha 06 a 01 ca
AA	345	RUE DE L'Y	00 ha 00 a 11 ca

Total surface : 00 ha 06 a 12 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Adresse postale : 2 place de la République

LE LOT DE COPROPRIETE SUIVANT :

Lot numéro cinquante (50)

Au rez-de-chaussée du Bâtiment B, l'appartement numéro UN (1), donnant sur la place de la République et la cour comprenant une pièce principale composée d'un coin-cuisine, séjour, chambre, une salle d'eau, W.C, une chambre et une véranda. Et les six cent vingt-neuf /dix millièmes (629 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les mille huit cent quarante /dix millièmes (1840 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

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

Et tel que ledit BIEN est désigné aux termes de l'état descriptif ci-après visé.

Les parties déclarent que la désignation actuelle est :

Un appartement n°50 de type 2 en rez-de-chaussée composé d'une entrée, cuisine aménagée et équipée ouverte sur pièce de vie, chambre, salle d'eau avec lavabo meuble vasque, W.C, véranda donnant accès direct sur cour intérieure commune de l'immeuble.

Le VENDEUR déclare que cette désignation résulte de son titre de propriété, et que les aménagements ont été réalisés par un précédent propriétaire.

Il déclare qu'à sa connaissance les travaux réalisés n'ont pas touché aux parties communes, ni portés atteinte à la structure ou à l'aspect extérieur de l'immeuble.

PLANS DES LOTS

Une copie des plans des lots est annexée.

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

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les PARTIES déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

SUPERFICIE

Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 44,17 M² pour le lot numéro CINQUANTE (50), le tout ainsi qu'il sera plus amplement développé en seconde partie des présentes.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître BERNIER, notaire à MARANS, le 24 juin 1991 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 19 juillet 1991 volume 1991P numéro 4656.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHANTEUX Audrey notaire à LA FLECHE le 30 août 2017, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 20 septembre 2017, volume 2017P, numéro 8758.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les PARTIES conviennent de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHANTEUX Audrey, notaire à LA FLECHE le 30 août 2017 pour une valeur de trente-huit mille euros (38 000.00 eur). Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 20 septembre 2017 volume 2017P, numéro 8758.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,

- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : SIE LA ROCHELLE 26, Avenue de Fétilly BP10801 17020 LA ROCHELLE ,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Olivier BERTEAUD, titulaire de 25 parts sociales numérotées de 1 à 25.
- Madame Sonia BERTEAUD, titulaire de 25 parts sociales numérotées de 26 à 50.
- Monsieur Rémy BERTEAUD, titulaire de 25 parts sociales numérotées de 51 à 75.
- Mademoiselle Laura BERTEAUD, titulaire de 25 parts sociales numérotées de 76 à 100.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du BIEN cédé sont détenues en pleine propriété par le VENDEUR.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Monsieur Olivier BERTEAUD, demeure à MARANS (17) et dépend du centre des finances publiques de LA ROCHELLE.
- Madame Sonia BERTEAUD, demeure à MARANS (17) et dépend du centre des finances publiques de LA ROCHELLE.
- Monsieur Rémy BERTEAUD, demeure à MARANS (17) et dépend du centre des finances publiques de LA ROCHELLE.
- Mademoiselle Laura BERTEAUD, demeure à MARANS (17) et dépend du centre des finances publiques de LA ROCHELLE.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPOT SUR LA MUTATION

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.

En conséquence la vente est soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70.000,00 EUR).

DROITS

		<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>		
70 000,00	x 4,50 %	= 3 150,00
<i>Taxe communale</i>		
70 000,00	x 1,20 %	= 840,00
<i>Frais d'assiette</i>		
3 150,00	x 2,37 %	= 75,00
	TOTAL	4 065,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	70.000,00	0,10%	70,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a préalablement été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour. Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les PARTIES ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à MARANS (17) du 5 et 6 Octobre 2021.

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

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à l'ACQUEREUR le 6 octobre 2021 et la première présentation a eu lieu le 9 octobre 2021.

Il est ici précisé qu'un avenant modifiant la désignation et la numérotation du lot a été reçu par l'Agence MARANS IMMOBILIER et régularisé en date du 21 Octobre 2021.

Cet avenant a par conséquent donné lieu à la nouvelle purge d'un délai de rétractation suivant courrier recommandé avec accusé de réception distribué le 28 Octobre 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.

Une copie de des lettres de notification ainsi que les accusés de réception *sont annexés*.

REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'ACQUEREUR :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.

- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ACQUEREUR déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception simultanément à la notification SRU.

Une copie de l'attestation de remise des documents ALUR demeure ci-annexée.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le VENDEUR garantit 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 et les services de l'urbanisme,
- 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 JOUSSANCE

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'oblige, 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.

Un état hypothécaire délivré le 18 novembre 2021 et certifié à la date du 16 novembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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 profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

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

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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.

A ce titre, le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas effectué dans les lots objets des présentes de travaux d'aménagements,
- qu'il n'a pas effectué dans les lots de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,

- que la consistance des lots, objet des présentes, n'a pas été irrégulièrement modifié par une annexion ou une utilisation privative des parties communes,
- qu'il n'a pas percé ou démolri de mur, plafond ou plancher porteur,
- qu'il n'a pas réalisé de travaux nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation administrative (permis de démolir, permis de construire ou déclaration de travaux ...) ou d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires,
- qu'il n'a pas réalisé depuis ces dix dernières années de travaux nécessitant la souscription des assurances obligatoires en matière de travaux de bâtiments prévus notamment par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances,
- qu'il n'existe pas à ce jour de litige avec l'un des copropriétaires ou la copropriété concernant le BIEN,
- que le BIEN, objet des présentes, n'est à ce jour l'objet ou la cause d'aucun sinistre,
- qu'à sa connaissance l'ensemble des tuyaux d'eaux est relié conformément aux réseaux des eaux de la copropriété,
- qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs,
- que les water-closets installés dans le BIEN ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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.

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est 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 des taxes foncières 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 fait 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

Chaque copropriétaire est tenu 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. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, il s'engage à en souscrire une sans délai et confère mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier le contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 6 décembre 2021, sous le numéro CU 017218 21 C0192.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR :

- fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 2 décembre 2021.

Il résulte de cet arrêté que qu'il existe un alignement de fait compte tenu de la voie considérée.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.

Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "

L'article L 112-6 du Code vient préciser :

"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 2 décembre 2021. Il résulte de ce certificat que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est numéroté 6, Place de la République.

Certificat de non insalubrité

Un certificat de non insalubrité annexé a été délivré par l'autorité compétente le 2 décembre 2021. Il résulte de ce certificat que le BIEN "*ne fait pas l'objet de procédure relative à l'hygiène ou à la salubrité ni à un arrêté de péril*".

SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que « *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâties, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâties.* Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive,
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DECLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégué comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'ACQUEREUR déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas changé, en tout ou partie, la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire.

CLAUSE DE DESTINATION

Le règlement de copropriété contient la clause de destination suivante :

"Article 10- Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble.

L'exercice de profession libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ;

Mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs sauf au rez-de-chaussée."

RESIDENCE DE TOURISME – INFORMATION

Il est ici précisé que l'ACQUEREUR entend éventuellement louer le BIEN pendant des périodes de courte durée, comme différents sites internet le proposent.

L'article L 324-1-1, II du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200 000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus

de 50 000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L 324-1-1, III du Code de tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L 651-2 du même Code). Le changement de destination devra être demandé personnellement par l'ACQUEREUR sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le notaire soussigné attire également l'attention de l'ACQUEREUR concernant les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

FISCALITE DE LA LOCATION DE LOGEMENTS TOURISTIQUES

1°) Il est ici rappelé à l'ACQUEREUR que, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes des clients.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN

ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION

Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019,

définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

L'immeuble ne fait pas partie actuellement du périmètre correspondant à une zone de tension du marché locatif.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'ACQUEREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le VENDEUR déclare que le BIEN correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le BIEN constituant un seul local à usage d'habitation dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas réalisé dans les biens de travaux nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation du syndicat des copropriétaires de l'immeuble et/ou la souscription des assurances obligatoires en matière de travaux de bâtiment ;
- qu'il n'a pas réalisé dans les biens de travaux nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux ou permis de construire) ;
- que les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés ne font l'objet d'aucun sinistre, ni d'aucune procédure ou réclamation de quelque nature que ce soit.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé	Immeuble bâti ou	6 mois

	dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	non	
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques - Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, ou en cas de diagnostic incomplet, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par ACM DIAGNOSTIC dont le siège est à COURCON (17170), diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatifs aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au

regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Les diagnostics ont été effectués à l'initiative de l'ancien propriétaire et sont toujours valables.

Toutefois, ces diagnostics n'étant pas établis au nom du propriétaire actuel, il ne sera pas possible de se retourner, si nécessaire, contre le diagnostiqueur pour bénéficier de son assurance responsabilité civile.

Les PARTIES déclarent en avoir été averties préalablement mais néanmoins persistent dans leur intention de conclure les présentes avec ces diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

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

En ce qui concerne le lot 50

- Diagnostic amiante.
- Etat termites. *A ce sujet, le VENDEUR déclare que lors de son achat, le diagnostic avait révélé des traces d'ancien passage de termites, et que les traitements nécessaires avaient été faits par les précédents propriétaires.*
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité. ***Le notaire attire l'attention des parties sur le fait que ce diagnostic est incomplet, et conseille au vendeur ainsi qu'à l'acquéreur de refaire passer le diagnostiqueur après réouverture du compteur ; les parties requérant le notaire soussigné de régulariser l'acte sans attendre.***
- Diagnostic de performance énergétique.
- Etat des risques et Pollutions.

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le VENDEUR déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'amiante.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont dépendent les lots vendus 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.

Il déclare qu'à sa connaissance :

- il n'a reçu des services compétents aucune mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes ;
- le syndicat des copropriétaires n'a reçu des services compétents aucune mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes ;
- 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.

Le VENDEUR ne garantit néanmoins aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

L'ACQUÉREUR déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

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 ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire 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).

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.

AVERTISSEMENT DES PARTIES – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

L'ACQUÉREUR est averti :

- Que le DPE établi en vue des présentes et communiqué n'a, à ce jour, qu'une valeur informative et qu'en conséquence, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations qu'il contient.

- Que la loi n° 2018-1 021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan) supprime le caractère informatif du DPE et rend ses informations opposables au VENDEUR **à compter du 1^{er} janvier 2021**. Toutefois, les recommandations du diagnostiqueur accompagnant le DPE conserveront un caractère informatif et ne seront pas opposables.
- Qu'à ce jour, il n'existe aucune garantie sur les critères et la méthode de calcul utilisés pour établir un DPE.

L'attention de l'ACQUEREUR est également attirée sur les dispositions de la loi n° 2019-1 147 du 8 novembre 2019 relative à l'Énergie et au climat dont l'un des objectifs est d'éradiquer les logements les plus énergivores classés F ou G au DPE.

La Loi (art. 134-1 modifié du CCH) a ainsi institué une norme de consommation maximale d'énergie : les logements ne doivent pas dépasser 330 kilowattheures par mètre carré et par an.

Deux dérogations sont prévues à cette obligation de satisfaire à la norme.

Elles concernent :

- les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales, ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ;
- les bâtiments pour lesquels le coût des travaux est manifestement disproportionné par rapport à la valeur du bien.

Afin d'atteindre l'objectif voulu en 2028, la loi a créé de nouvelles obligations pour les propriétaires s'étalant de 2022 à 2028.

*** Jusqu'au 1^{er} janvier 2022, INCITATION** des propriétaires à faire passer leurs logements classés F et G (dans le diagnostic de performance énergétique) au moins au niveau E, au moyen notamment des aides de l'Agence nationale de l'habitat, des certificats d'économie d'énergie et du CITE.

***À compter du 1^{er} janvier 2022**, en cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation dont la consommation énergétique excède le seuil de 330 kilowattheures, il est prévu :

1°- Conformément aux dispositions de l'article L.111-10-4-1III du code de la construction et de l'habitation, l'obligation de respect de la norme de consommation maximale doit être mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location (avec indication sur le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le DPE), ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

2°- L'obligation (art.L.134-3-1 du CCH) d'intégrer un audit énergétique au DPE en cas de vente ou de location de tout bien à usage d'habitation classé F ou G (consommation en énergie primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an).

Cet audit doit présenter notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permettant d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par m² et par

an. Il doit mentionner à titre indicatif l'impact des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.

***À compter du 1^{er} janvier 2028**, pour tous les propriétaires de logement dont la consommation énergétique relève des classes F et G du diagnostic de performance énergétique, d'avoir réalisé des travaux d'amélioration de la performance énergétique, permettant d'atteindre une classe au moins E – c'est-à-dire n'excédant pas le seuil de 330 kilowattheures - (obligation dont les conséquences du non-respect se serait définie que dans une autre loi, en 2023).

Le défaut de respect de l'obligation de la norme devra être mentionné dans les publicités relatives à la vente ou à la location, ainsi que dans les actes de vente ou les baux. Un décret en CONSEIL D'ETAT doit préciser les modalités d'application de ces dispositions.

*** A compter du 1^{er} janvier 2033**, la loi prévoira des sanctions pécuniaires pour les propriétaires qui n'auront pas réalisé les travaux (détermination des sanctions dans une autre loi à intervenir en 2023).

Les PARTIES déclarent avoir été informées par le Notaire soussigné des projets en matière de rénovation énergétique en cours de vote et prennent acte des mesures de contraintes qui pourront frapper les propriétaires à partir de 2024/2025, sans qu'actuellement il soit possible au Notaire soussigné de produire des informations plus complètes à ce sujet.

S'agissant de la durée de validité de ce diagnostic, il est rappelé qu'elle était jusqu'alors de de DIX (10) ans. Toutefois, la durée de validité des diagnostics réalisés avant cette date peut se trouver réduite par les dispositions qui précèdent, malgré la date prévisionnelle de validité qui peut être portée sur ce document.

Ainsi :

- Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 ne sont valides que jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 ne sont valides que jusqu'au 31 décembre 2024.

DPE et Location

Enfin dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR destinerait le bien à la location, le Notaire soussigné rappelle que ce Diagnostic de Performances Energétiques est devenu, depuis le 1^{er} juillet 2021 et la Loi susvisée, opposable également au Locataire : Le Bailleur peut ainsi engager sa responsabilité, vis-à-vis de son Locataire, s'il était mis en évidence une inexactitude ou une irrégularité dans ledit document.

Enfin il est rappelé ceci :

- Depuis le 1^{er} janvier 2021, il n'est plus possible d'augmenter les loyers des logements classés F et G en zones tendues.
- À partir du 1^{er} janvier 2025, les logements classés G ne pourront plus être loués.

Cette interdiction s'étendra :

- Aux logements classés F à partir du 1er janvier 2028
- Aux logements classés E à partir du 1er janvier 2034.

Les parties sont convenues lors de la signature de l'avant-contrat de ne pas faire réactualiser le DPE selon la nouvelle méthodologie applicable au 1^{er} juillet 2021.

RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

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).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune de MARANS est classée en potentiel de catégorie 1 (la plus faible).

MÉRULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, le 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 traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron 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.

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 ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions demeuré ci-annexé.

DISPOSITIFS PARTICULIERS ET EQUIPEMENTS

DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 142-2 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 142-3 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.

Le VENDEUR déclare que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

FIBRE OPTIQUE

Le lot principal est desservi par la fibre optique.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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.

ALEA – 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 d'aléa MOYEN.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS

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

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

- 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 des 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

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'ACQUEREUR déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'ACQUEREUR savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepasse les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

A ce sujet, le VENDEUR déclare ne pas connaître de trouble de voisinage anormal dans l'immeuble.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données GEORISQUES, recensant les risques environnementaux auxquels sont exposés les immeubles (inondations, mouvement de terrain, phénomène de retrait gonflement des argiles, cavités souterraines, séismes, installations classées, sites pollués, installations dangereux et installations nucléaires) a été consultée. Le rapport d'interrogation est ci-annexé.

Il en résulte, notamment, que :

- Argiles : l'immeuble est soumis au risque d'aléa retrait-gonflement d'argile et est situé en zone d'aléa MOYEN ;
- Installations classées : l'immeuble est concerné par TROIS installation classée mais est impacté par quinze (15) installations classées ;
- BASIAS : plusieurs anciens sites industriels et activités de service sont recensés dans un rayon de 500 mètres aux alentours de l'immeuble.
- BASOL : aucun site pollué n'est recensé dans un rayon de 500 mètres aux alentours de l'immeuble.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ce rapport et avoir été informé des risques environnementaux auxquels est exposé l'immeuble objet des présentes. Il déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé, ainsi que celles contenues dans le modicatif sus-énoncé, et dont les copies lui ont été remises en mains propres lors de la signature du compromis.

L'ACQUEREUR est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le VENDEUR de l'application du règlement de copropriété et de son modicatif.

L'ACQUEREUR sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour, conformément aux règles de répartition prévues aux termes du règlement de copropriété, ou, à défaut, de la loi.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 8 décembre 2021 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'ACQUEREUR et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

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 est immatriculé sous le numéro AC8-871-907.

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.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 13 juillet 2021 dont une copie est ci-annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

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

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

FONDS DE TRAVAUX

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de 44,17 M² pour le lot numéro CINQUANTE (50), ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ACM DIAGNOSTICS le 23 mars 2016, ci-annexée.

Les PARTIES ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, 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 à l'acte. 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 des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le certificat de la loi carrez a été demandé par le précédent propriétaire, par suite le certificat annexé est une photocopie de l'original annexé à l'acte d'acquisition du VENDEUR à l'acte.

Le VENDEUR reconnaît à ce sujet avoir été averti par le notaire :

- de l'utilité de refaire un mesurage lors de chaque vente car si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de son acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de l'ACQUEREUR, il ne pourra se retourner contre le propriétaire originaire.
- qu'en cas d'action en réduction de prix intentée par l'ACQUEREUR, il ne pourra se retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles de modifier cette superficie.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

SYNDIC DE COPROPRIETE

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est l'Agence BLOSSAC ST HILAIRE IMMOBILIER dont le siège est à POITIERS (86).

INFORMATION PREALABLE DE L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir reçu préalablement à la signature de l'avant-contrat l'ensemble des pièces et documents visés à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

SITUATION COMPTABLE DU VENDEUR

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 08 Décembre 2021.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état, tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier. Cet état est ci-annexé.

Par ailleurs les formalités réalisées dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'ont pas révélé d'empêchement à la réalisation de la présente vente.

CONVENTION DES PARTIES SUR LA REPARTITION DES CHARGES ET TRAVAUX

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

«Art. 6-2 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

«1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

«2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

«3° *Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

«Art. 6-3. - *Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »*

Aux termes du compromis, les parties ont convenues ce qui suit, littéralement rapporté :

« (...) **IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES :**

- Concernant la provision exigible du budget prévisionnel (charges) : (...) L'acquéreur remboursera au vendeur, le jour de la réitération des présentes par acte authentique, la quote part prorata temporis de la provision exigible du budget prévisionnel du trimestre ou du mois en cours dans le cas où le VENDEUR s'en serait déjà acquitté par avance auprès du syndic.

- Concernant les travaux afférents aux parties communes et non compris dans le budget prévisionnel :

(...) le paiement des provisions des dépenses afférentes à des travaux non compris dans le budget prévisionnel incombera à celui vendeur ou acquéreur qui sera copropriétaire au moment de l'exigibilité.

(...)

Cela rappelé, il est convenu entre les parties que l'acquéreur remboursera cette avance le jour de la signature de l'acte authentique selon l'état daté.

5° En matière de fonds de travaux : (...) l'acquéreur remboursera le fonds de travaux au vendeur le jour de la signature authentique selon l'état daté. »

Compte tenu de ce qui précède, l'ACQUEREUR rembourse ce jour par la comptabilité du notaire associé soussigné au VENDEUR le prorata des charges du trimestre en cours, dont le paiement a été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR, soit la somme de QUARANTE ET UN EUROS ET TRENTE-SIX CENTIMES (41,36 EUR).

Le VENDEUR déclare qu'aucuns travaux n'ont été votés depuis la dernière assemblée générale du 30 Juin 2021 ; et qu'en tout état de cause, tous les travaux votés jusqu'à cette date incluse resteront à sa charge.

RECONSTITUTION DES AVANCES

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'ACQUEREUR verse ce jour directement entre les mains du VENDEUR le montant des avances mentionnées, soit à hauteur de SOIXANTE-SEPT EUROS ET TREIZE CENTIMES (67,13 EUR). Ce règlement est effectué par la comptabilité du notaire.

CONVENTION SUR LE FONDS TRAVAUX

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Ainsi préalablement convenu par les PARTIES, l'ACQUEREUR rembourse ce jour au VENDEUR le montant du fonds de travaux, soit la somme de CENT CINQUANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (158,81 EUR) ;

L'ACQUEREUR devenant alors subrogé dans les droits du VENDEUR sur ce fonds.

CONVENTION DES PARTIES SUR LES PROCEDURES

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours. L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

TRAVAUX URGENTS DECIDES PAR LE SYNDIC (ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucun travaux nécessaires à la sauvegarde de l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'ont été décidés par le syndic.

NOTIFICATION DE LA MUTATION AU SYNDIC – ARTICLE 20 LOI 10 JUILLET 1965

Le VENDEUR reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le VENDEUR n'est redevable d'aucune somme envers le syndicat.

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le VENDEUR.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le VENDEUR sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

ELECTION DE DOMICILE POUR L'OPPOSITION DU SYNDIC

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître Romain CHICHERY.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire pour l'avoir acquis de :

Madame Michele Jacqueline HARDOUIN, retraitée, demeurant à LENCLOITRE (86140) 10 Avenue de la Gare.

Née à LENCLOITRE (86140), le 2 avril 1942.

Veuve de Monsieur Jean-Noel HERIGAULT et non remariée ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître Audrey CHANTEUX, Notaire à LA FLECHE (Sarthe) le 30 Août 2017 dont une copie authentique a été publiée le 20 Septembre 2017 au SPD de LA ROCHELLE 1 volume 2017P numéro 8758. Moyennant le prix principal de TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38.000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte.

Une note demeurant ci-annexée relate l'origine plus antérieure dudit BIEN.

NEGOCIATION

Les PARTIES reconnaissent que la vente a été négociée par MARANS IMMOBILIER titulaire d'un mandat donné par LE VENDEUR sous le numéro 4188 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, L'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5.500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité de l'office notarial.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse électronique suivante :

Monsieur Pascal BLANCHARD : gwen.billot@outlook.fr

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances 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.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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 et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

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."

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au

renouvellement urbain, les PARTIES attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les PARTIES précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

MEDIATION

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

ELECTION DE DOMICILE

Les PARTIES élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse du BIEN vendu.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse du siège social.

Chacune des PARTIES s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les PARTIES agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les PARTIES au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les PARTIES autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

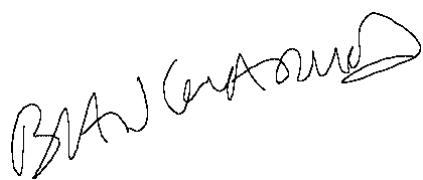
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

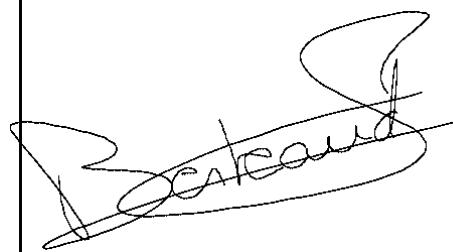
M. BLANCHARD
Pascal a signé

à LA ROCHELLE
le 15 décembre 2021



Mme BERTEAUD
Sonia représentant
de la société
dénommée Société
Civile Immobilière
LAURE a signé

à LA ROCHELLE
le 15 décembre 2021



M. BERTEAUD Olivier
représentant de la
société dénommée
Société Civile
Immobilière LAURE a
signé

à LA ROCHELLE
le 15 décembre 2021



et le notaire Me
CHICHERY ROMAIN a
signé

à LA ROCHELLE
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
LE QUINZE DÉCEMBRE

