

Dossier FONCIER – Lot 11

Cours de la Martinique
BORDEAUX (33)

Consigne de vente

Cours de la Martinique
BORDEAUX (33)

Pour être complet, le dossier de réservation FONCIER doit être composé des pièces suivantes :

DOCUMENTS	NOMBRE	ACTIONS	CONTRÔLE
Fiche de renseignements	1	Compléter	
Compromis de vente	2	Compléter, Parapher, Dater et Signer	
Annexes au compromis de vente (nous consulter)	2	Parapher toutes les pages	
Plans : - du lot - de masse	1	Dater et Signer les plans	
Gestion locative : - Mandat de gestion - Attestation de valeur locative - Honoraires	1	Compléter, Dater et Signer	
Réservation parking : - Contrat d'amodiation	2	Parapher et Signer	
Pièces obligatoires		<ul style="list-style-type: none"> - Photocopie de la CNI ou Passeport - Livret de famille (toutes les pages) - Contrat de mariage (s'il y a lieu) - Jugement de divorce (s'il y a lieu) - K-Bis et Statuts (S'il y a lieu) 	

Les documents ne doivent pas être imprimés en recto-verso

Acte notarié :

Nous attachons une importance particulière aux délais de signature des actes authentiques.

Lorsque le programme est régularisable, il s'écoule en moyenne deux mois entre la réservation et la signature de l'acte.

Il est essentiel de mettre en place la demande de financement dès la réservation et de nous transmettre les justificatifs afin de collaborer de manière efficace.

Solution Investissement Conseil

Fiche de renseignements

Cours de la Martinique
BORDEAUX (33)

FICHE DE RENSEIGNEMENTS ACQUEREURS

ACQUEREUR(S)

	VOUS	CONJOINT / PACS / CONCUBIN
Civilité :	<input type="radio"/> Madame <input type="radio"/> Monsieur	<input type="radio"/> Madame <input type="radio"/> Monsieur
Nom :	.....	.....
Nom de jeune fille :	.....	.....
Prénom :	.....	.....
Date et lieu de naissance :	.....	.....
Nationalité :	.....	.....
Pays de résidence fiscale :	<input type="radio"/> France <input type="radio"/> UE <input type="radio"/> Pays hors UE	<input type="radio"/> France <input type="radio"/> UE <input type="radio"/> Pays hors UE
Profession ⁽¹⁾ :
Si TNS, n° SIREN :	.....	.....
	Code NAF :	Code NAF :
Si salarié, employeur :	.....	.....
Situation familiale :	<input type="radio"/> Marié <input type="radio"/> Célibataire <input type="radio"/> Divorcé <input type="radio"/> Veuf	<input type="radio"/> Union libre <input type="radio"/> PACS <input type="radio"/> Parent isolé
Date du mariage / du PACS :	.....	.....
	Nombre d'enfants à charge :	de Monsieur :
	communs :	de Madame :
Régime matrimonial :	<input type="radio"/> Communauté légale <input type="radio"/> Séparation de biens	<input type="radio"/> Communauté universelle <input type="radio"/> Participation aux acquêts
Adresse :	.....	.....
Tél. personnel :	.....	.....
Tél. mobile :	.....	.....
Courriel confidentiel :	.....	.....

ACQUISITION

Programme	Adresse	N°Lot	Montant	Fiscalité

FINANCEMENT SOLLICITÉ

Type : Amortissable Infine
 Durée :

Objet	Montant 1	Montant 2	Montant 3	Total
Acquisition				
Mobilier				
Travaux				
Garantie (caution / hypothèque)				
Mandat courtier				
Total				

Apport :

Nantissement :

Montant à financer :

SIGNATURE DE L'ACTE

Notaire rédacteur de l'acte :	<input type="checkbox"/> Notaire Acquéreur - Coordonnées :
	<input type="checkbox"/> Notaire Vendeur

REVENUS (salaires, BIC, BNC, dividendes, loyers, ...)

Bénéficiaire	Type / Fiscalité	Montant annuel
Total		

PATRIMOINE IMMOBILIER

BIENS D'USAGE ET IMMOBILIER LOCATIF (résidences principale et secondaire, objets de collection, placements immobiliers, ...)

Désignation (et fiscalité)	Détenteur	Date d'acquisition	Valeur	Commentaires	Revenus
Total					

EPARGNE

Valeur	
0 à 10 000€	<input type="checkbox"/>
11 000€ à 50 000€	<input type="checkbox"/>
51 000€ à 100 000€	<input type="checkbox"/>
101 000€ à 200 000€	<input type="checkbox"/>
>200 000€	<input type="checkbox"/>

EMPRUNTS

Objet	Prêteur	Emprunteur	Capital emprunté	Date de début	Durée	Taux	C.R.D. *	Mensualité
Autres charges								
Total								

*Capital restant dû

Compromis de vente

Cours de la Martinique
BORDEAUX (33)

réf : A 2015 22276 / YB/AB

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

1) Vendeur

La société dénommée "**LIFE**",
Société à responsabilité limitée au capital de HUIT MILLE EUROS
(8.000,00 €), dont le siège social est à PERPIGNAN (66000), 14 rue Camille
Pelletan.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN et
identifiée sous le numéro SIREN 442 359 865.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître BEAUDEAU, notaire à LIBOURNE,
expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L 271-
2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

**Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) Acquéreurs

Tous deux de nationalité française.
Résidant en France.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître BEAUDEAU, notaire à LIBOURNE,
expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-
2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Désignés ci-après, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "**LIFE**", est représentée par Mademoiselle Anne BEILLARD, notaire stagiaire, demeurant à LIBOURNE (33500), 9 allée Robert Boulin, ici présente et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Olivier JANNUZZI, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à _____, du _____ dont une copie est demeurée ci-annexée ;

Ledit Monsieur JANNUZZI agissant lui-même en qualité de Président de ladite société et en vertu des statuts.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur et Madameest/sont présent(s).

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

L'acquéreur déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état-civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Il déclare en outre :

Ne pas être placé sous l'un des régimes de protection des incapables majeurs.

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptible de l'être, selon les dispositions des articles L.330-1 et suivants du Code

de la consommation.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

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

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

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou de toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai maximum de TRENTE (30) jours à compter des présentes, à la condition que cette substitution n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L-312-1 et suivants du Code de la consommation.

L'acquéreur sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes des présentes conventions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'acquéreur que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au vendeur.

En outre, le substitué ne pourra en aucun cas se prévaloir de la condition suspensive de l'obtention de prêt pouvant être définie aux présentes qui est personnelle à l'acquéreur et ne peut bénéficier qu'à ce dernier.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BORDEAUX (Gironde)

Dans un immeuble d'habitation situé à BORDEAUX (33000), 4, 6, 8, 10, 12 et 14 cours de la Martinique,

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	PK	138	6 CRS DE LA MARTINIQUE	03 a 87 ca
	PK	139	6 COURS DE LA MARTINIQUE	01 a 05 ca
Contenance totale				04 a 92 ca

Qui sera placé sous le régime de la copropriété, au sens de la loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 préalablement à la signature de l'acte authentique,

Lot numéro 11 – teinte saumon – un plateau brut situé au 1er étage du bâtiment B, accessible depuis le Cours de la Martinique, confrontant : au Nord-Ouest, le lot 12, au Nord-Est, le Cours de la Martinique, au Sud-Est, le lot 10 et les parties communes, au Sud-Ouest, la parcelle cadastrée Section PK n°141, Et les SOIXANTE-QUINZE MILLIEMES du sol et des parties communes 75/1000

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Ainsi que le droit de bénéficier de la jouissance d'une place de stationnement en vertu du contrat d'amodiation, dont une copie est demeurée ci-jointe.

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot n° 11: 75 m².

Garantie de la superficie - La superficie des lots telle qu'elle est indiquée ci-dessus, fait l'objet de la garantie instituée par l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, ci-après littéralement rapporté:

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie. »

« Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47. »

« Les dispositions du 1er alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lot ou fractions de lots d'une

superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat, prévu à l'article 47.»

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

« La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.»

« Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.»

« Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.»

« L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente à peine de déchéance.»

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus fera l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété à recevoir par Maître BEAUDEAU, notaire à LIBOURNE, un instant avant la réitération des présentes par acte authentique et qui sera publié au Service de la publicité foncière de BORDEAUX 1

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte ORANGE sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - L'acquéreur déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de DIX (10) jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, ni aucun élément de cuisine, intégrée ou non, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartiendra au vendeur seul en pleine propriété aux termes d'un acte à recevoir par Maître LANDAIS, notaire à BIGANOS.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et

dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Réglementation relative à la division de l'immeuble par appartements et à la santé publique - Le vendeur fait les déclarations suivantes :

L'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril au sens de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il n'est pas déclaré insalubre au sens des dispositions de l'article L. 1331-26 du Code de la santé publique.

Le local à usage d'habitation objet des présentes n'est pas visé par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation interdisant la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie inférieure à 14 m² et d'un volume habitable inférieur à 33 m³, au même titre que les autres locaux à usage d'habitation situés dans l'immeuble.

Le vendeur s'engage à pouvoir ledit local et les autres locaux à usage d'habitation d'une installation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées et d'un accès à la fourniture de courant électrique avant la réitération des présentes par acte authentique.

AFFECTATION DU BIEN VENDU

L'acquéreur déclare qu'il destine le bien acquis à usage d'habitation.

DROIT DE PROPRIÉTÉ DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare qu'il est seul propriétaire du BIEN VENDU.

En outre, il prend l'engagement de justifier de ses droits de propriété au moyen d'une origine de propriété complète et régulière remontant à un titre ou à des faits lui permettant d'invoquer le bénéfice de la prescription trentenaire.

Il s'oblige à remettre au notaire rédacteur de l'acte authentique, tous titres et pièces jugés nécessaires, à première réquisition de ce dernier.

Enfin, il précise que les mutations effectuées tant à son profit qu'à celui des propriétaires antérieurs, ne sont susceptibles d'aucune annulation, rescision, révocation, et d'une manière générale, d'aucune remise en cause.

DECLARATIONS

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent :

1°) Sur la situation locative du BIEN VENDU :

- Que le BIEN VENDU est libre de toute location ou occupation quelconque, et qu'en conséquence, la vente de l'immeuble n'est pas susceptible d'ouvrir droit à préemption de la part d'un locataire ou occupant quelconque.

- Qu'il n'a consenti sur le BIEN VENDU aucun droit d'affichage ou contrat publicitaire quelconque.

2°) Sur l'immeuble :

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.
- Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.
- Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.
- Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.
- Qu'il est actuellement libre de toute réquisition ou préavis de réquisition d'expropriation, d'emprise de la part de la collectivité publique, et qu'à sa connaissance, il n'est pas menacé d'en faire l'objet.
- Qu'aucune action de la part d'un tiers ou de la collectivité n'a été engagée concernant le BIEN VENDU, pour violation des règles d'urbanisme, et d'une manière générale, qu'il n'existe aucune action judiciaire concernant ledit bien.
- Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

3°) Sur le raccordements aux réseaux

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

REGLEMENTATION RELATIVE A LA SECURITE

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Pour l'information complète des parties, il est ici rappelé que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé sera obligatoire dans tous les logements, en application des dispositions de la loi n°2010-238 du 9 mars 2010, au plus tard le 8 mars 2015.

L'attention des parties est ici plus particulièrement attirée sur les dispositions du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 insérant un article R.129-13 dans la Code de la construction et de l'habitation et suivant lequel :

"La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R.129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes."

A ce sujet, le vendeur déclare que les biens et droits immobiliers faisant

l'objet des présentes ne sont pas équipés de détecteur de fumée normalisé.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation sans aucun recours contre le propriétaire et il reconnaît également avoir parfaite connaissance que l'obligation d'équipement incombe à titre principal à l'occupant du logement, sous réserve des dispositions de l'article R.129-13 ci-dessus.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTÉ PUBLIQUE

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

En vue d'informer parfaitement les parties, et en application des dispositions du décret n°2006-1772 du 30 décembre 2006, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat amiante	Illimitée
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat des risques naturels et technologiques	6 mois
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

AMIANTE

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R.1334-23 du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un constat précisant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel constat est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que ce constat a été établi tant pour les parties communes que pour les parties privatives **le 21 février 2013 par le Cabinet EX'IM, à FLOIRAC (33270), 16 Avenue des Mondaults**, contrôleur technique ou technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du Code de la santé publique.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse.

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

COMMENTAIRES

Néant ».

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique comme ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949. Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi tant pour les parties communes que pour les parties privatives **le 21 février 2013 par le Cabinet EX'IM, à FLOIRAC (33270), 16 Avenue des Mondaults**, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté, savoir :

« Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3), ont été mis en évidence.

En application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée ».

Ce constat met en évidence **la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006** relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Dans cette hypothèse et conformément aux dispositions de l'article L.1334-9 du Code précité, le vendeur ou son mandataire doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Il est ici précisé, qu'à ce jour, lesdits travaux n'ont pas encore été engagés.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique par les soins de leur conseil, conviennent à cet égard que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du vendeur.

En conséquence l'acquéreur seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble objet des présentes.

TERMITES

Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

L'attention du vendeur est attirée sur le fait qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés au titre des parties de l'immeuble non visitées et des réserves faites par le diagnostiqueur.

Un état parasitaire établi tant pour les parties communes que pour les parties privatives **le 16 septembre 2014** soit depuis moins de six mois par **le Cabinet EX'IM, à FLOIRAC (33270), 16 Avenue des Mondaults**, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié et révélant **la présence** de termites est demeuré ci-joint.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

« Le présent examen fait état de présence d'indices d'infestation de Termites le jour de la visite.

IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

Salle n°4 (RDC) : Non accessible, encombrée de gravas et divers matériels.

IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

- Tous les volumes entre plafond et plancher, ainsi que les coffrages et double-cloisons et l'épaisseur des murs sont des parties exclues de la zone d'investigation, car non accessibles sans moyen d'accès complémentaire.

Nous n'avons pas la possibilité de visualiser et de sonder ces éléments sans démontage ou sondage destructif.

- Les faux plafonds ne permettent pas de visualiser les volumes masqués par ces derniers. Ces zones sont exclues du champ d'investigation.

- Les plafonds recouverts de lambris bois : les volumes derrière le lambris ne sont pas visibles. Ces zones sont exclues du champ d'investigation. Nous n'avons pas la possibilité de visualiser et de sonder ces éléments sans démontage ou sondage destructif.

- Combles perdus situés au n°4 : Zone où le technicien évalue comme potentiellement dangereuse pour sa sécurité, donc exclue du champ d'investigation : EX'IM n'exonère pas de responsabilité le propriétaire de l'ouvrage sur les zones non visitées

CONSTATATIONS DIVERSES

Indices d'infestation d'agents de dégradations biologiques du bois

Dès qu'il a connaissance de la présence d'indices de termites dans un immeuble bâti ou non bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, cette déclaration incombe au propriétaire. Elle incombe au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne les parties communes des immeubles soumis aux Dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Il est conseillé de contacter une entreprise spécialisée dans le traitement des bois pour prendre les mesures adéquates afin de préserver les éléments bois anciens non traités contre les termites et insectes à larves xylophages de manière durable ».

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation, telles que la destruction des insectes, le traitement préventif pour l'avenir et la remise en état des parties du bâtiment détériorées par leur présence, et en supporter seul le coût.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, **comme ne disposant pas d'installation de chauffage.**

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Les parties déclarent que l'immeuble objet des présentes **est dépourvu d'une installation intérieure de gaz.** En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Bien que pourvu d'un point d'accès à la fourniture de courant électrique conformément aux dispositions de l'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est précisé ici que le lot vendu ne dispose pas d'installation interne d'électricité.

Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.

RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET MINIERES

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que la commune est située dans une zone :

-couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation approuvé.

-de sismicité 2 (faible) définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Gironde le 20 novembre 2012.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n ° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, **le 17 novembre 2015** au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Il en résulte notamment :

L'immeuble est seulement situé dans la zone de sismicité 2 (faible).

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

SINISTRES ANTERIEURS

L'Acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement lequel précise encore :

“Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui même informé en application des précédentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente”

“En cas de non respect des dispositions, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat, ou demander au juge une diminution du prix. “

A cet égard, le VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a fait l'objet durant sa période de propriété, d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 (catastrophe naturelle telle qu'inondation ou séisme), ou de l'article L 128-2 (incidents industriels) et qu'aucun sinistre antérieur n'a été porté à sa connaissance.

LOGEMENT DECENT

L'acquéreur déclare être informé des dispositions de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, aux termes desquels si le logement loué ne satisfait pas à ces critères de décence, le locataire peut demander sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours, et que, le cas échéant, le juge peut réduire le montant du loyer.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1 à 6 du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

"Art. 1er. - Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret.

Art. 2. - Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros oeuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture

avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Art. 3. - Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il ne peut pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne. Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.

Art. 4. - Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Art. 5. - Le logement qui fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ne peut être considéré comme un logement décent.

Art. 6. - Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies. Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés."

LEGISLATION RELATIVE A L'ENVIRONNEMENT

Déclarations complémentaires sur l'immeuble - Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu :

- n'est pas compris dans une zone naturelle d'intérêt économique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;

- n'est pas situé à l'intérieur de l'espace naturel sensible créé par le Conseil général du département :

- n'est pas compris dans une réserve naturelle instituée par le décret pris en application des articles L.332-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- n'est compris dans la zone du parc naturel régional ou national ;

- n'est pas situé à l'intérieur de la réserve de chasse ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un site inscrit à l'inventaire des sites prescrit par arrêté de M. le Préfet du département du lieu de situation de l'immeuble ;

- n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel l'autorité administrative lui a fait part de son intention de procéder à un classement dans une réserve naturelle, susceptible en application de l'article L.332-6 du Code de l'environnement, de restreindre les possibilités de modifications pouvant être apportées à l'état des lieux ou à leur aspect.

- qu'en provenance de l'immeuble, il n'a jamais transporté ou fait transporter de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'acquéreur, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

Installations classées – Protection de l'environnement

1.1. Rappel du texte concerné

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'avoir entraîné un risque de pollution des sols, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble objet des présentes, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble objet des présentes, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

1.2. Déclarations du Vendeur

Le Vendeur reconnaît avoir été informé de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé d'exploitation dans les Biens Immobiliers objet des présentes d'installations classées pour la protection de l'environnement ou qui auraient dû l'être. Par suite le Vendeur déclare et garantit :

- Qu'il n'a pas personnellement exploité une installation soumise au régime d'autorisation, de déclaration ou encore d'enregistrement dans les Biens Immobiliers ;

- Qu'il n'existe pas sur le terrain d'assiette des Biens Immobiliers de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;
- Qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé dans les Biens Immobiliers et sur le terrain sur lequel sont édifiés lesdits Biens ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé ;
- Qu'aucune activité dans les Biens Immobiliers et sur le terrain n'a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement ;
- Que les Biens Immobiliers ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle de ces derniers ;
- Qu'il n'existe pas de transformateur à pyralène ou à askarel dans les Biens Immobiliers ;
- Qu'il ne s'est pas produit dans les Biens Immobiliers d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'articles L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre ;
- Qu'aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint le Vendeur ou son éventuel locataire à cesser tout ou partie de ses activités à la suite d'un trouble de voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ;
- Qu'il n'a pas reçu de réclamation d'une autorité publique ou d'un tiers et n'a pas été informé de l'existence d'une enquête de la part d'une autorité publique ou d'une procédure de la part d'un tiers pour non-respect des lois environnementales ou atteinte à l'environnement.

S'il se révèle que les Biens Immobiliers objet des présentes figurent sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement, le Vendeur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L.512-17 du Code de l'environnement.

A ce titre, le Vendeur s'oblige à justifier à l'Acquéreur de l'accomplissement de ses diligences dans les meilleurs délais.

Obligation générale d'élimination des déchets – Le vendeur devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les Biens Immobiliers vendus, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1er de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L.541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« *Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon* ».

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

A ce titre, le Vendeur déclare et garantit qu'il n'existe aucun déchet dans les Biens Immobiliers et sur le terrain d'assiette desdits Biens au sens de l'article L 541-1 II du Code de l'environnement.

Absence de prélèvement ou rejets soumis à autorisation - Le Vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens Immobiliers aucune installation entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants, soumise à déclaration, autorisation ou enregistrement au titre des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement.

Absence de mines ou carrières - Le Vendeur déclare, qu'à sa connaissance, aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le tréfonds des Biens Immobiliers de sorte que ne sont pas applicables les dispositions du tiret I de l'article 75-2 du Code minier.

Vestiges archéologiques - Le Vendeur déclare ne pas avoir connaissance de la découverte de vestiges archéologiques dans tout ou partie des Biens Immobiliers.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la législation sus-rappelée.

PRIX

Si les conditions suspensives ci-après stipulées se réalisent, la vente aura lieu moyennant le prix principal de **206 250 euros**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique au moyen d'**un virement bancaire uniquement effectué sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte définitif, ledit virement devant impérativement apparaître en la comptabilité dudit notaire au moins 24 heures avant l'acte définitif.**

Les parties déclarent avoir été informées par leur notaire des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption, ou d'une situation hypothécaire ne permettant de désintéresser tous les créanciers hypothécaires ou opposants au moyen du prix.

ABSENCE DE COMMISSION DE NÉGOCIATION

Les parties déclarent avoir négocié les présentes directement entre elles, sans le recours d'un intermédiaire ou d'un agent immobilier. Le VENDEUR déclare n'avoir conféré aucun **mandat d'exclusivité** à un intermédiaire pour la négociation du bien vendu, et s'oblige à faire son affaire personnelle des conséquences de tout engagement qu'il aurait pu prendre à ce sujet.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

1°) TABLEAU DE FINANCEMENT:

Prix :.....	206250€
Frais d'acquisition:.....	17230€
Frais d'emprunt:.....	Pour mémoire
TOTAL A FINANCER sauf à parfaire :.....	223480€
Apport personnel à déduire:.....	NEANT
BESOIN DE FINANCEMENT, sauf à parfaire:	223480€

Par application des dispositions de l'article 18 de la loi du 13 Juillet 1979, l'ACQUEREUR déclare qu'il envisage de contracter un emprunt, ainsi qu'il sera dit ci-après.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ - ENTRÉE EN JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'ACQUEREUR sera PROPRIÉTAIRE du bien vendu à compter du jour de la signature de l'acte authentique, ou de la constatation judiciaire de la vente. Ce transfert de propriété différé n'empêche pas la formation immédiate de la vente, laquelle a lieu par le seul échange des consentements, sous les conditions suspensives ci-après prévues, le cas échéant.

Jouissance - Il en aura la JOUISSANCE à compter de cette même date, par la prise de possession réelle, ou la perception des loyers, le cas échéant.

L'ACQUEREUR ne pourra occuper le BIEN VENDU ni apporter à celui-ci aucune transformation ou modification tant que le transfert de propriété n'aura pas été constaté soit par la signature de l'acte authentique, soit par décision judiciaire.

CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Dès le transfert de propriété, l'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR concernant le BIEN VENDU.

En outre, la présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

Etat - Contenance - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état ou il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, avec ses qualités et défauts, sans pouvoir

exercer aucun recours contre le VENDEUR ni demander aucune indemnité ou réduction du prix, notamment pour raison de mitoyenneté non indiquée, vétusté, parasites du bois, mauvais état du sol ou du sous sol, vices apparents ou cachés ignorés du VENDEUR, erreurs dans la désignation cadastrale ou la surface sus indiquée, cette différence excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

ETANT ICI PRÉCISÉ, que la clause d'exonération de garantie qui précède, est réputée non écrite, lorsque le VENDEUR est un professionnel de l'immobilier, alors que l'ACQUEREUR est un consommateur. Il en est de même du VENDEUR qui connaît les vices et ne les révèle pas.

Il est ici rappelé que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

Vices cachés - Le vendeur, professionnel de l'immobilier, sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

A ce titre, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1641 et suivants du Code civil afférents à la garantie des défauts de la chose vendue, à l'exception des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 applicables à la seule vente d'immeuble à construire.

"Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix, telle qu'elle sera arbitrée par experts.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Article 1647

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Article 1648 alinéa 1

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Article 1649

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice."

Servitudes - Il souffrira les servitudes passives de toute nature pouvant grever le BIEN VENDU, et il profitera, le cas échéant, de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a laissé acquérir ni conférer aucune servitude sur l'immeuble, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de l'urbanisme ou de la situation naturelle des lieux, ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes.

Impôts et taxes - L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, puis acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toutes natures pouvant grever le BIEN VENDU, et ce même si l'avertissement desdits impôts est encore établi au nom du VENDEUR. Ce dernier déclare être à jour de toute imposition relativement au BIEN VENDU, ainsi qu'il s'oblige à en justifier pour la signature de l'acte authentique.

A cet égard, il est ici rappelé:

- Que la taxe d'habitation de l'année en cours demeurera en totalité à l'occupant au 1er Janvier.

- Que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

Dés à présent, l'ACQUEREUR s'engage (quant bien même il pourrait lui même prétendre à une exonération), à rembourser à première demande du VENDEUR, la fraction lui incombant, quant bien même l'avertissement serait établi au nom du VENDEUR.

Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

Assurances - Le VENDEUR s'oblige à garder le bien vendu assuré jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique, ou au jour de l'entrée en jouissance si elle est postérieure.

Conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du code des assurances, les polices d'assurances souscrites par le vendeur sont transmises de plein droit à l'acquéreur.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation desdites polices. Pour le cas où il ne souhaiterait pas les continuer, mandat sera donné au VENDEUR aux termes de l'acte authentique réitérant les présentes, pour en effectuer la résiliation.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'opportunité d'avoir à s'assurer par lui même du respect de cet engagement au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Abonnements - Traités - L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR, de l'exécution ou de la résiliation de tous abonnements ou contrats pour la fourniture de

l'eau de l'électricité ou du gaz, ayant pu être contractés par le VENDEUR, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR remplira toutes les formalités nécessaires à la mutation des contrats d'abonnements à ses frais exclusifs, sans délai après la signature de l'acte authentique, et en justifiera à première demande du VENDEUR, qui devra au besoin, y apporter son concours.

Frais - Enfin, tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique, ainsi que ceux qui en seront la suite, l'accessoire, ou la conséquence, seront à la charge de l'ACQUEREUR conformément à l'article 1593 du Code civil, ainsi qu'il s'y oblige.

COPROPRIÉTÉ - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - CHARGES

Charges de copropriété - Provisions exigibles au titre du budget prévisionnel -

Le vendeur déclare que la copropriété n'existe pas à ce jour, de telle sorte qu'il n'est d'aucune charges de copropriété.

Pour autant, il est fait rappel des dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, qui prévoit qu'à l'occasion de la vente de lots de copropriété:

- 1) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-4 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 du transfert de l'exigibilité ;
- 3) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Annexes obligatoires – A titre d'information, conformément à l'article L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'article 54 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi "ALUR", et compte tenu des dates d'entrée en vigueur figurant dans ladite loi, devront être annexés à l'acte authentique de vente, les documents suivants :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,

Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles annexes issues dudit article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation venaient à entrer en application, le vendeur s'engage à les communiquer à ses seuls frais à l'acquéreur.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente vente a lieu sous les conditions suspensives suivantes qui sont déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient jamais contractées, et dont la réalisation sera AVEC EFFET RÉTROACTIF sur la conclusion de la vente, le

transfert de propriété demeurant expressément soumis à la signature de l'acte authentique.

1°) Dans l'intérêt de l'ACQUEREUR:

- Que soient obtenues toutes autorisations nécessaires pour garantir l'ACQUEREUR contre tous risques d'éviction.

- Que l'ACQUEREUR, s'il s'agit d'une personne physique, ou tous les acquéreurs, s'il s'agit de plusieurs personnes physiques, soi(en)t toujours en vie le jour de la signature de l'acte authentique, et qu'il(s) ne soi(en)t pas atteint d'une incapacité permanente et totale à ladite date.

- Que l'ACQUEREUR obtienne un prêt dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

Montant total maximum du ou des prêts : 225 480 euros.

Taux d'intérêt maximum (hors assurance) : 4%

Durée maximale: 25 ans.

L'ACQUEREUR s'engage à :

* effectuer les **démarches** nécessaires à l'obtention du ou des prêts sus visés, dans un délai de **TRENTE (30) JOURS** à compter des présentes ;

* produire une **attestation d'accord de financement** auprès d'un établissement bancaire dans un délai de **SOIXANTE (60) jours** ;

Le tout à peine de caducité des présentes, si bon semble au vendeur. Ladite attestation devra être délivrée par ledit établissement.

ETANT PRÉCISÉ que le prêt sera considéré comme accordé, et la condition suspensive de son obtention comme réalisée:

- Faute pour l'ACQUEREUR d'avoir respecté l'obligation de dépôt dans le délai sus visé, par application de l'article 1178 du Code civil.

- dès l'EMISSION par un organisme prêteur, d'une offre de prêt CONFORME aux caractéristiques ci-dessus.

- Que le certificat d'urbanisme d'informations générales concernant le BIEN VENDU, ne révèle aucune servitude ou autre empêchement susceptible de modifier la configuration des lieux, ou de réduire la valeur vénale de l'immeuble, de le rendre impropre à sa destination.

- Que ledit immeuble soit à l'alignement.

- Que le renseignement hypothécaire hors formalité qui sera requis ne révèle aucune mention pouvant porter atteinte à la libre disposition desdits biens, ni aucune inscription prise pour un montant supérieur au prix de vente, sauf à justifier de l'obtention d'une dispense amiable de purge de la part des créanciers inscrits.

- Que l'examen des titres de propriété ne révèle l'existence d'aucune servitude de nature à restreindre l'usage du BIEN VENDU, ou d'en diminuer la valeur.

- Que tous droits de préemption ou de préférence soient purgés, et notamment celui de la Collectivité publique.

Si un bénéficiaire déclare exercer son droit de préemption, VENDEUR et ACQUEREUR déclarent dès à présent, accepter cet exercice. Le présent compromis deviendrait alors caduc, et les parties seraient déliées de leurs engagements sans indemnité de part ni d'autre.

- Que l'immeuble ne soit pas endommagé par un incendie ou tout autre sinistre compromettant une jouissance conforme à sa destination, à la date prévue pour le transfert de propriété.

Les conditions suspensives stipulées en faveur de l'ACQUEREUR, qui seul pourra s'en prévaloir, devront être réalisées au plus tard dans un délai de SOIXANTE QUINZE (75) JOURS à compter des présentes.

A cette date, l'ACQUEREUR pourra :

- Soit s'OPPOSER à la RÉALISATION de la vente, si une des conditions stipulées en sa faveur n'est pas réalisée, sous réserve toutefois que la défaillance de ladite condition n'ait pas pour cause sa faute ou sa négligence. En effet, conformément à l'article 1178 du Code civil, *“la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.”*

- Soit RENONCER A SE PRÉVALOIR du bénéfice de ladite condition, et poursuivre la réalisation de la vente, sous réserve d'avoir satisfait aux conditions suspensives stipulées en faveur du VENDEUR. Cette renonciation devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite et, s'agissant d'une éventuelle renonciation par l'acquéreur à la condition suspensive de l'obtention de son financement, du respect des conditions imposées par le code de la consommation.

2°) Dans l'intérêt du VENDEUR :

Qu'il soit versé pour le compte de l'ACQUEREUR, en l'étude du notaire rédacteur, une somme égale au montant du prix et des frais, sous déduction éventuelle du dépôt de garantie ci-après visé, et des fonds empruntés pour lesquels il aura justifié d'une offre de prêt accepté.

Ce versement sera fait par l'ACQUEREUR en garantie de son engagement d'acquérir. Il devra être effectué au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique. Le notaire dépositaire de cette somme en deviendra séquestre dans les termes de l'article 1956 du Code civil.

La condition sera censée défaillie à défaut de production par l'ACQUEREUR du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1178 du Code civil.

A défaut de réalisation de ces conditions, le VENDEUR pourra:

- Soit s'OPPOSER A L'EXÉCUTION de la vente en se prévalant de la défaillance des conditions suspensives stipulées dans son intérêt. Dans ce cas, le

VENDEUR aura droit à des dommages intérêts, forfaitairement fixés au montant du dépôt de garantie ci-après fixé.

- Soit POURSUIVRE l'acquéreur aux fins de RÉALISATION JUDICIAIRE de la vente comme indiqué ci-après.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt du VENDEUR, qui seul pourra s'en prévaloir.

3°) Dans l'intérêt des deux parties :

- Dans l'hypothèse où les diagnostics seraient annexés aux présentes, que soient obtenus de nouveaux diagnostics confirmant la situation actuelle pour le cas où ceux-ci ne seraient plus en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique.

**RÉALISATION PAR ACTE AUTHENTIQUE- DÉLAI
EXÉCUTION FORCÉE - CADUCITÉ**

1°) Réalisation des conditions suspensives :

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives, l'acte authentique de vente opérant seul le transfert de propriété, devra être signé par toutes les parties en l'étude du notaire de l'ACQUEREUR, avec la participation du notaire du VENDEUR, sauf l'effet de règles déontologiques contraires,

AU PLUS TARD dans les TROIS (3) MOIS à compter des présentes.

En cas de refus par l'une ou l'autre partie de signer l'acte authentique, alors même que toutes les conditions stipulées dans son intérêt seraient réalisées, l'autre partie pourra, poursuivre la réalisation judiciaire de la vente.

A cette fin, il sera fait sommation par voie judiciaire à la partie défaillante, d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur pour signer l'acte authentique à tel jour et heure qui seront fixés. Si le VENDEUR a l'initiative de cette procédure, il devra faire l'avance des frais.

Si la partie sommée ne se présente pas, ni personne pour elle, un procès verbal de carence sera dressé contre elle, et il appartiendra au requérant de se pourvoir en justice pour faire constater le transfert de propriété, et solliciter tous dommages et intérêts.

La somme déposée à titre de dépôt de garantie, ainsi qu'il sera dit ci-après, viendra s'imputer sur le prix ou les frais, le cas échéant.

2°) Défaillance des conditions suspensives-Caducité :

En cas de non réalisation des conditions suspensives à la date prévue, il y aura caducité des présents accords au sens de l'article 1176 du Code civil, si bon semble à la partie dans l'intérêt de laquelle la condition suspensive a été stipulée, et sans qu'il soit nécessaire d'une quelconque mise en demeure.

CADUCITÉ DES PRÉSENTES CONVENTIONS

Faute de signature de l'acte authentique à la date extrême ci-dessus fixée, et aucune sommation en vue d'une réalisation judiciaire n'ayant été pratiquée, il est expressément convenu entre les parties que les présentes deviendront caduques de plein droit, sauf prorogation conventionnelle écrite.

Chacune des parties sera alors déliée de tout engagement à l'égard de l'autre, sans aucune formalité, sauf application des dispositions relatives au dépôt de garantie ci-après fixé.

Antérieurement à cette date, toute caducité des présentes devra résulter d'un accord écrit des parties

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans les mêmes formes."

L'acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé que les présentes lui seront notifiées par les soins du notaire susnommé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- avoir été informé qu'il disposera alors d'un délai de DIX (10) jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification pour exercer la faculté de rétractation sus visée.

Cette rétractation devra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire du VENDEUR, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, avant l'expiration dudit délai.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 642 du Nouveau Code de Procédure Civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En toute hypothèse, il appartiendra à l'ACQUEREUR de prouver qu'il a exercé sa faculté de rétractation dans le délai imparti, en application de l'article L.315 alinéa 2 du Code Civil.

En cas de rétractation exercée comme il est dit ci-dessus, même par un seul des acquéreurs, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

DEPOT DE GARANTIE - SÉQUESTRE

A la garantie du respect de ses engagements, l'ACQUEREUR s'oblige à verser par virement dans un délai de 10 jours à compter des présentes, en l'étude du Notaire du VENDEUR, en qualité de séquestre dans les termes de l'article 1956 du Code civil, **la somme non productive d'intérêts, de CINQ POUR CENT (5%) du prix.**

Ce versement devra intervenir dans le délai sus convenu à peine de caducité, si bon semble au vendeur, étant précisé :

- Qu'à compter de l'encaissement du dépôt de garantie par la comptabilité du notaire, le vendeur ne pourra plus se prévaloir de ladite caducité
- Que l'exercice de la caducité par le vendeur sera matériellement constaté par l'envoi à son notaire d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, manifestant son intention de se prévaloir de ladite caducité

En aucun cas cette somme ne pourra être considérée comme un versement d'arrhes réservant aux parties la faculté de se dédire.

Le sort de la somme ci-dessus versée sera le suivant:

1° Exercice de la faculté de rétractation par l'Acquéreur :

Cette somme sera restituée à l'ACQUEREUR dans le délai de VINGT et UN jours (21) à compter du lendemain de la date de rétractation (Art L 271-2 al 2 CCH).

2° Réalisation de la vente :

Cette somme s'imputera sur le prix de vente ou les frais à titre d'acompte.

3° Défaillance de l'ACQUEREUR :

a) Non réalisation des conditions suspensives:

- Si la vente n'est pas réalisée dans les conditions et délai prévus, l'acquéreur se prévalant de la non réalisation de l'une des conditions suspensives, la somme versée reviendra à l'ACQUEREUR, sauf opposition du VENDEUR.

b) Réalisation des conditions suspensives:

- Si la vente n'est pas réalisée dans les conditions et délai prévus, les conditions suspensives stipulées dans l'intérêt de l'ACQUEREUR étant réalisées, la somme versée reviendra au VENDEUR, sauf opposition de l'ACQUEREUR.

4° Défaillance du VENDEUR :

Si la vente n'est pas réalisée par la faute du VENDEUR, les conditions stipulées dans son intérêt étant remplies, et aucune sommation en exécution forcée n'ayant été délivrée, ladite somme sera remise à l'ACQUEREUR, sans préjudice des dommages et intérêts ci-après stipulés.

Le VENDEUR donne d'ores et déjà autorisation irrévocable au séquestre de remettre ladite somme à l'ACQUEREUR.

Si l'une des parties conteste la réalisation ou la non réalisation d'une condition suspensive, le séquestre ne pourra, en application, des dispositions de l'article 1960 du Code civil, se dessaisir des fonds que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision de justice devenue définitive.

CLAUSE PÉNALE

Si l'une ou l'autre des parties refuse de signer l'acte authentique, alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale forfaitairement fixée, une somme représentant DIX POUR CENT (10%) du prix ci-dessus indiqué.

Si la somme est due par l'ACQUEREUR, le montant du dépôt de garantie ci-dessus versé s'imputera à due concurrence.

Il est expressément convenu entre les parties que la caducité des présentes conventions n'emportera pas caducité de la présente clause.

MANDAT

Les parties agissant dans un intérêt commun mandatent expressément le ou les notaires sus nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente, au sens de l'article L 271-2 alinéa 2 du CCH, avec faculté pour eux de substituer, à l'effet:

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les pièces nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.
- de notifier le présent document à l'ACQUEREUR, à l'adresse ci-dessus indiquée, conformément à l'article L 271-1 du CCH, le cas échéant.

En considération du mandat qui précède, et indépendamment du dépôt de garantie ci-dessus versé, l'ACQUEREUR verse en l'étude du notaire du VENDEUR, **la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €)** représentant une provision sur les frais et débours à engager.

Il est expressément convenu:

- Qu'en cas de réalisation des présentes, ladite somme s'imputera sur les frais globaux dus par l'ACQUEREUR.
- Qu'en cas de non réalisation des présentes, ladite somme sera conservée par le notaire à titre de frais de dossier, sauf en cas d'exercice par l'acquéreur de sa faculté de rétractation auquel cas ces frais seront supportés par le VENDEUR.

Si toutefois, la non réalisation résulte de la défaillance du VENDEUR, celui-ci s'oblige à rembourser à l'ACQUEREUR la somme ci-dessus, en plus des dommages et intérêts ci-dessus fixés à titre de clause pénale.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble en constituant l'objet étant achevé depuis plus de cinq ans.

La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Impôt sur la plus-value – Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

Que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes ;

Qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Service des Impôts de PERPIGNAN-AGLY, Centre des Finances Publiques, 24 avenue de la Côte Vermeille.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au bureau des hypothèques.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir en bon père de famille, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent:

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,

- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

DIAGNOSTIC DE MISE EN COPROPRIETE

Dans le cadre de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble de plus de quinze ans l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « *toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité* ».

Le vendeur s'engage à produire au jour de la réitération des présentes par acte authentique le diagnostic de mise en copropriété portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et des canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité de l'immeuble.

EXCLUSION DU REGIME DE LA VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement de réaliser, directement ou indirectement, de travaux.

Les présentes n'entrent donc pas dans le champ d'application du régime de la vente d'immeuble à rénover prévu aux articles L.262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme affectait l'immeuble en faisant l'objet, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis, sans perdre son indemnité.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente; Etant ici expressément convenu que l'acquéreur sera conventionnellement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances, ce dernier s'engageant à faire le nécessaire auprès des compagnies d'assurance.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du CGI, que le présent protocole d'accord exprime bien l'intégralité du prix convenu, et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction, sauf application de l'article 48 NCPC.

Fait en UN SEUL EXEMPLAIRE, qui du consentement des parties, a été confié à la garde du notaire du VENDEUR, avec mission d'en effectuer le dépôt au rang de ses minutes à première réquisition de l'une des parties, qui devra faire l'avance des frais.

Pour le vendeur

A LIBOURNE
L'AN DEUX MIL QUINZE
Le 17 novembre

Pour l'acquéreur

A
L'AN DEUX MIL QUINZE
Le

Le présent compromis comprenant :

renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACQUEREUR

Si acquisition par personne(s) physique(s)

ACQUEREUR	CONJOINT/ CO-ACQUEREUR
Nom	Nom de jeune fille
Prénoms (<i>dans l'ordre de l'Etat civil</i>)	Prénoms (<i>dans l'ordre de l'Etat civil</i>)
Adresse	Adresse
Date de naissance	Date de naissance
Lieu de naissance	Lieu de naissance
Profession	Profession
Téléphone (fixe et mobile)	Téléphone (fixe et mobile)
Adresse mail	Adresse mail
Situation matrimoniale : <input type="checkbox"/> Marié <input type="checkbox"/> Veuf <input type="checkbox"/> Divorcé <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> PACS	Situation matrimoniale : <input type="checkbox"/> Marié <input type="checkbox"/> Veuf <input type="checkbox"/> Divorcé <input type="checkbox"/> Célibataire <input type="checkbox"/> PACS

SI MARIAGE :Date de mariage (*mention obligatoire*) :Lieu de mariage (*mention obligatoire*) :Régime matrimonial (*mention obligatoire*) :

Contrat de mariage :

 OUI Date : (*Joindre une copie du contrat*) NONNom et adresse du notaire rédacteur du contrat :
.....

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACQUEREUR

Si acquisition par une société

Société à créer : OUI NON

Forme juridique :

Dénomination de la société :

Siège sociale :

Capital :

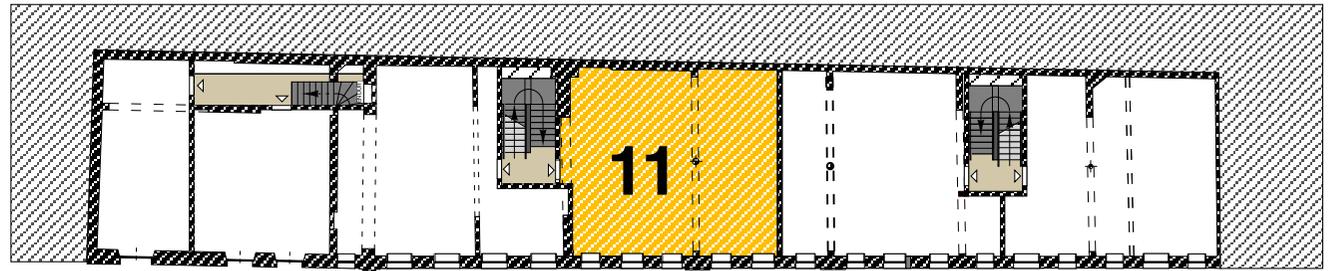
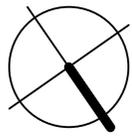
GERANT	CO-GERANT
Nom	Nom
Prénoms (<i>dans l'ordre de l'Etat civil</i>)	Prénoms (<i>dans l'ordre de l'Etat civil</i>)
Adresse	Adresse
Date de naissance	Date de naissance
Lieu de naissance	Lieu de naissance
Profession	Profession
Téléphone (fixe et mobile)	Téléphone (fixe et mobile)
Adresse mail	Adresse mail

Associés et répartition du capital :
.....
.....

Signature des présentes par tous les associés en leurs qualités des seuls associés de la société

Plans

Cours de la Martinique
BORDEAUX (33)



4,6,8,10,12,14 COURS DE LA MARTINIQUE



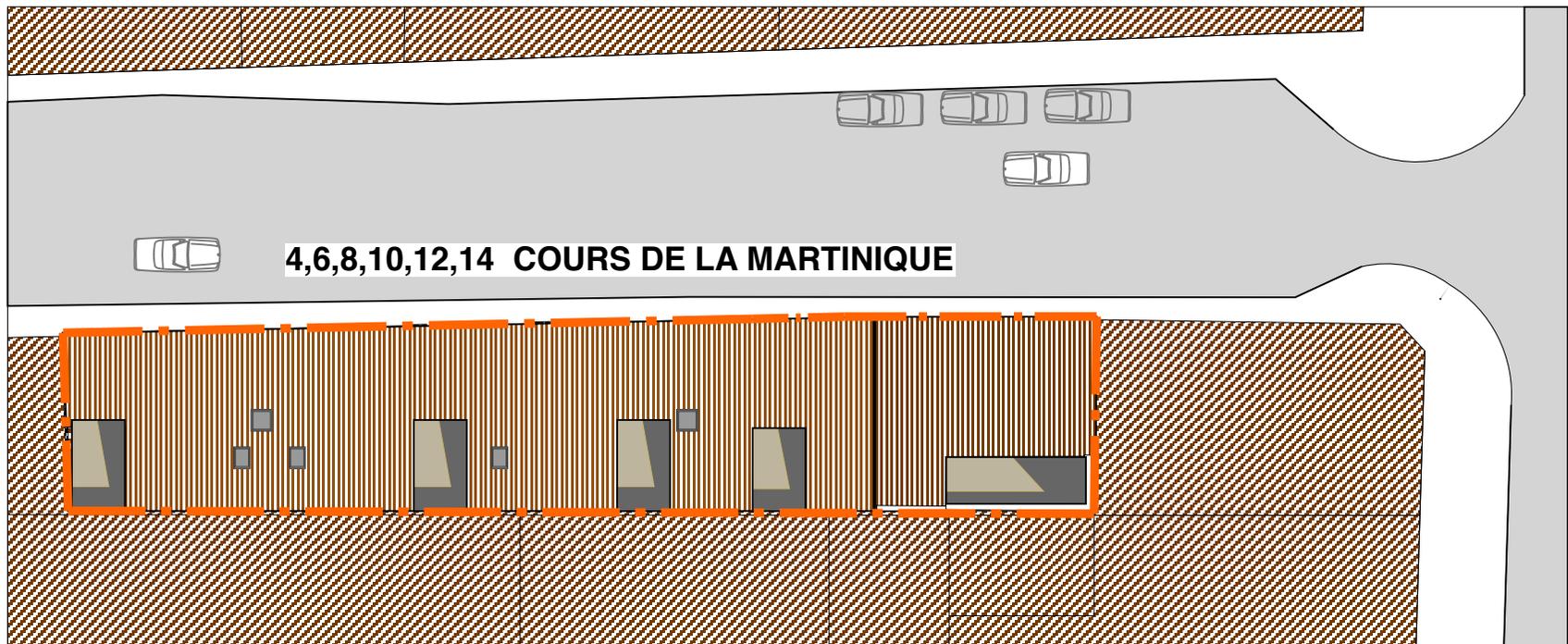
Niveau R+1	Lot : 11	Type T3
ENTREE + PL		9,50
SALON		15,70
CUISINE - SALLE A MANGER		19,10
CHAMBRE 1 et PL		10,60
CHAMBRE 2 et PL		9,20
BAINS		5,00
WC		1,40
CELLIER		4,50
Surface habitable		75,00 m2

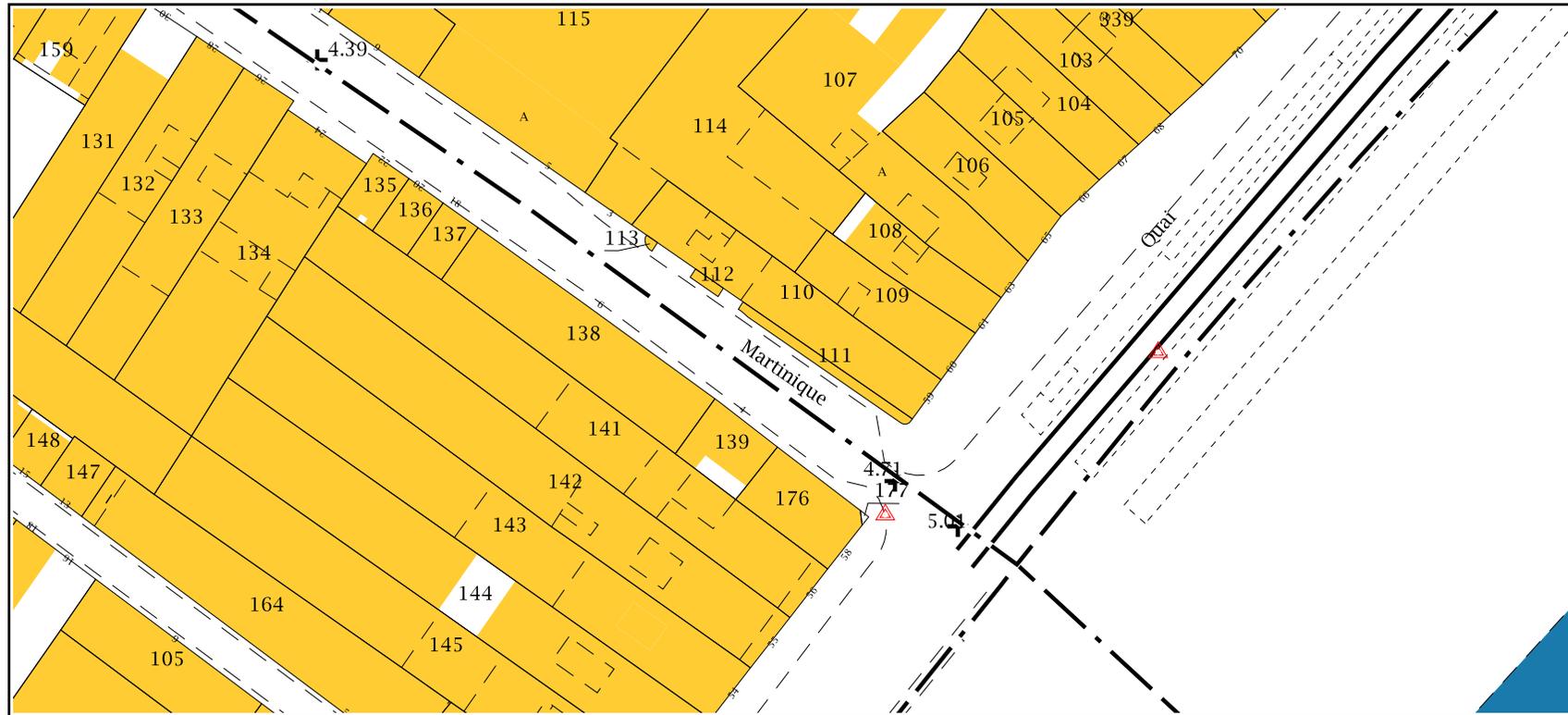
Nota important : Document non contractuel
Plans réalisés sous réserves des impératifs techniques

ASL DU COURS DE LA MARTINIQUE



ASL DU COURS DE LA MARTINIQUE





Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 1600001400011

©2014 Ministère des Finances et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral

Contrat d'amodiation

Cours de la Martinique
BORDEAUX (33)



CONTRAT D'AMODIATION

Le présent contrat est passé entre d'une part,

PARCUB, régie communautaire d'exploitation de parcs de stationnement, dont le siège social est situé 9 terrasse Front du Médoc, BP 722, 33006 BORDEAUX Cedex, APE 5221Z SIRET 453 335 069 00010, ci-après dénommée PARCUB, représentée par son directeur, Monsieur NOEL,
Et d'autre part,

SARL LIFE
14 rue de Camille Pelletan
66000 PERPIGNAN

ci-après appelé le cocontractant

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Aux termes du code de l'urbanisme et plus précisément de l'article L 123-1-12, il peut être fait obligation à l'attributaire du permis de construire de réaliser une ou plusieurs places de stationnement dans le cadre de l'opération objet de ce permis de construire.

Toutefois, dans le cas où cette obligation n'est pas satisfaite, le pétitionnaire a la possibilité notamment de prendre des places en contrat d'amodiation dans un parc public.

PARCUB, par délibération n° 2004/2/3 du 28 avril 2004, a défini les modalités à respecter pour obtenir un contrat d'amodiation.

Le cocontractant a décidé d'opter pour l'option mentionnée ci-dessus. Aussi, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Le cocontractant, dans le cadre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme, souscrit un contrat d'amodiation pour 20 places de stationnement situées dans le parc de stationnement public Cité Mondiale.

ARTICLE 2 – DUREE DU CONTRAT

2.1 Le cocontractant déclare que la date prévisible de fin des travaux est prévue pour le 30 juin 2017.

2.2 Le contrat a une durée de 15 années dont le début commence selon les précisions qui suivent. Deux hypothèses peuvent se présenter.

Première hypothèse : paiement avant la fin des travaux.

La période de 15 ans commence alors au moment du règlement des sommes dues. Cette date sera actée par courrier de PARCUB remis au cocontractant lorsque le cocontractant retirera ses cartes d'accès. Les cartes peuvent être retirées directement au siège social de

PARCUB sur rendez-vous, cette délivrance pouvant se faire au moment de la remise du règlement par chèque.

Dans le cas où le pétitionnaire n'obtiendrait pas de permis de construire, aucune somme ne serait due, le présent contrat devenant de fait sans objet.

Deuxième hypothèse : règlement à la fin des travaux.

a) Règlement à la fin des travaux et absence de report :

Le cocontractant s'engage à communiquer en A/R l'attestation de fin de travaux dans les meilleurs délais et au plus tard dans les 30 jours qui suivent la déclaration de fin des travaux. Le cocontractant devra alors régler les sommes dues dans les 30 jours qui suivent l'envoi à PARCUB en A/R de l'attestation de fin des travaux. A défaut, et à compter de la fin de ce délai, le cocontractant sera redevable de l'acquittement de frais moratoires calculés sur la base des sommes dues et du Taux d'Intérêt légal plus 2 points.

Le début de la période de 15 ans commence à la date du règlement des sommes dues. Il est précisé néanmoins que dans le cas où le délai de 30 jours ne serait pas respecté pour le règlement des sommes dues, la période de 15 ans commencera alors à la fin du délai de 30 jours. Les cartes d'accès seront remises sur rendez-vous au moment de la remise du règlement par chèque.

b) Règlement à la fin des travaux avec report déclaré :

Dans le cas d'un ou de report(s) de la date prévisionnelle de fin de travaux, le cocontractant doit faire une déclaration à PARCUB de décalage de la fin prévisionnelle des travaux par courrier en accusé réception. Une fois la fin des travaux effective, le cocontractant doit communiquer par A/R l'attestation de fin de travaux au plus tard dans les 30 jours qui suivent la délivrance de cette attestation. A défaut, et à compter de la fin de ce délai de 30 jours, le cocontractant sera redevable de frais moratoires calculés sur la base du Taux d'Intérêt légal plus 2 points.

Le début de la période de 15 ans commence à la date du règlement des sommes dues. Il est précisé néanmoins que dans le cas où le délai de 30 jours ne serait pas respecté pour le règlement des sommes dues, la période de 15 ans commencera alors à la fin du délai de 30 jours. Les cartes d'accès seront remises sur rendez-vous au moment de la remise du règlement par chèque.

A défaut d'envoi à PARCUB de la date de décalage de la fin des travaux, et ceci dans le délai imparti de 30 jours, PARCUB sera en droit d'exiger, par courrier en A/R, le règlement des sommes dues au titre du contrat d'amodiation sans attendre l'envoi par le cocontractant de la déclaration de fin des travaux. La date de décompte de la période de 15 ans sera alors celle de la réception par le cocontractant du courrier de PARCUB.

Tout comme dans la 1^{ère} hypothèse mentionnée en point a) les cartes seront délivrées sur rendez-vous au siège social de PARCUB, cette délivrance pouvant être effectuée le jour même du règlement

A défaut de règlement des sommes dues dans les 30 jours qui suivent la demande de règlement, le cocontractant sera redevable d'intérêts moratoires sur la base du taux d'intérêt légal plus 2 points.

2

ARTICLE 3 – MODALITES DE DELIVRANCE DES CARTES D'ACCES AU PARKING

Les cartes d'accès seront remises au cocontractant lors de la remise du règlement au siège social de PARCUB pour lequel le cocontractant aura sollicité un rendez-vous. Cette remise s'accompagnera de la signature par le cocontractant d'un bon de livraison précisant les numéros de cartes d'accès.

Le contrat portant sur 20 places, PARCUB remettra au cocontractant le même nombre de cartes d'accès au parking. Ces cartes seront remises au cocontractant aux horaires d'ouverture du bureau des Abonnements de PARCUB, situé au siège social de PARCUB, sur simple demande, formulée préalablement par téléphone ou par Fax avec un délai de prévenance de cinq jours ouvrés.

ARTICLE 4 – MODALITES D'OCCUPATION DES PLACES

Le cocontractant doit stationner dans le parc dans le respect du règlement intérieur du parking tel qu'affiché à l'entrée du parc. Le règlement intérieur applicable à la date de la remise des cartes d'accès au parking sera remis au cocontractant au moment du retrait de ses cartes d'accès. Le cocontractant devra s'informer de toute évolution éventuelle du règlement intérieur dont la dernière version est affichée à l'entrée du parc de stationnement.

ARTICLE 5 – SOMMES DUES

Au titre des 20 places objet du présent contrat d'amodiation souscrit pour une durée de 15 ans, le cocontractant doit régler par chèque une somme équivalente au montant du contrat d'amodiation définie selon les modalités ci-après ainsi qu'une somme annuelle pour participation aux frais d'entretien ainsi que les frais de carte. Ces sommes sont arrêtées au moment de l'établissement de la facture sur la base des tarifs en vigueur à cette date.

Dans l'hypothèse où le cocontractant n'aurait pas informé PARCUB de la date de fin des travaux, dans les délais prévus à l'article 2, les sommes dues seront recouvrées par PARCUB en tenant compte de la date à laquelle la facturation sera faite par PARCUB. Le cocontractant sera invité à récupérer par place une carte d'accès au parking en se rendant au siège social de PARCUB.

La somme forfaitaire due au titre de chaque place du contrat d'amodiation est équivalente pour chaque place au montant de l'abonnement mensuel du parc à la date du calcul du montant de l'amodiation, multiplié par 12, multiplié par le nombre d'années du contrat d'amodiation. La somme ainsi calculée est ensuite majorée de 50 %. (soit pour un règlement en 2015 : 20x 16 027,20 € soit 320 544,00 €.)

La somme annuelle due au titre de la participation aux frais d'entretien est égale par place, chaque année et jusqu'à la fin du contrat d'amodiation, à 249.40 € TTC, étant précisé que la valeur de 249.40 € TTC est donnée sur la base de l'indice du coût de la construction au 1^{er} mai 2014. Le calcul de l'actualisation est effectué sur la base du dernier indice du coût de la construction connu au moment de l'établissement de la facture. En cas de suppression de cet indice l'actualisation sera effectuée à partir du ou des indices de substitution.

Les cartes d'accès au parking sont délivrées au tarif en vigueur à la date de leur remise. En cas de perte ou de détérioration de la carte d'accès pour quelque motif que ce soit, il appartient au cocontractant d'en faire immédiatement la déclaration au siège de PARCUB ou à la salle de contrôle.



3 

Exception faite de détérioration pouvant résulter de problèmes techniques liés à des dysfonctionnements des lecteurs d'entrée et de sortie et hors le cas de mauvaise utilisation de ce matériel, l'établissement de toute nouvelle carte se fera contre paiement des frais de carte en vigueur. Dans tous les cas de figure, le détenteur de la carte d'accès doit utiliser le formulaire type de réfection de la carte qui lui est proposé au poste de contrôle ou au siège de PARCUB. Dans le cas où la réfection de la carte est à la charge du cocontractant, le règlement doit être effectué sous les 8 jours qui suivent sa remise.

Le cocontractant doit dresser une liste des attributaires des cartes d'accès avec les numéros correspondants qu'il doit mettre à jour. Faute de quoi, en cas de perte d'une carte non identifiée, PARCUB serait dans l'impossibilité d'identifier la carte perdue, si bien que le renouvellement de la carte perdue impliquerait celui des autres cartes, et donc l'acquiescement par le cocontractant des frais de cartes correspondants. L'interlocuteur de PARCUB en cas de perte ne peut être que le cocontractant ou son successeur.

ARTICLE 6 – HYPOTHESE D'UNE CESSION DU BIEN POUR LEQUEL LE CONTRAT D'AMODIATION A ETE PASSE

En cas de cession partielle ou totale du bien, le cocontractant doit indiquer à PARCUB en A/R le nom du ou des nouveaux propriétaire(s) avec le nombre des cartes d'accès cédées avec les numéros. La cession devra être actée dans l'acte notarié qui devra faire mention de la date de fin du contrat d'amodiation.

Le changement de carte(s) en cas de cession partielle ou totale, pour que la ou les carte(s) soi(en)t référencée(s) au nom du nouveau propriétaire, seront à la charge du nouveau propriétaire. Les anciennes cartes devront être restituées à PARCUB.

ARTICLE 7 – ECHANGES DE CORRESPONDANCES

Pour faciliter les échanges de courrier, le cocontractant indique que tout courrier de PARCUB devra lui parvenir à l'adresse SARL LIFE 14 rue de Camille Pelletan 66000 PERPIGNAN. Le cocontractant peut être joint également par téléphone au 04.68.34.04.11 ou 06.76.87.00.58. Dans l'hypothèse où ses coordonnées devraient être actualisées, le cocontractant en informera PARCUB par courrier en accusé réception ou par Fax au 05.56.96.49.94 ou encore par courriel : contact@parcub.com.

ARTICLE 8 – JUGEMENT ET CONTESTATION

En cas de contestation, les parties s'engagent à se rapprocher pour essayer de lever la difficulté.

Dès lors que le différent ne pourrait être réglé, le cocontractant pourra faire un recours devant le tribunal compétent.

Fait à BORDEAUX, le 30 Juillet 2015 en 3 exemplaires.

Le cocontractant
Le Directeur Général

Olivier JANNUZZI



pour PARCUB
Le Directeur Général

Jean-Philippe NOEL

