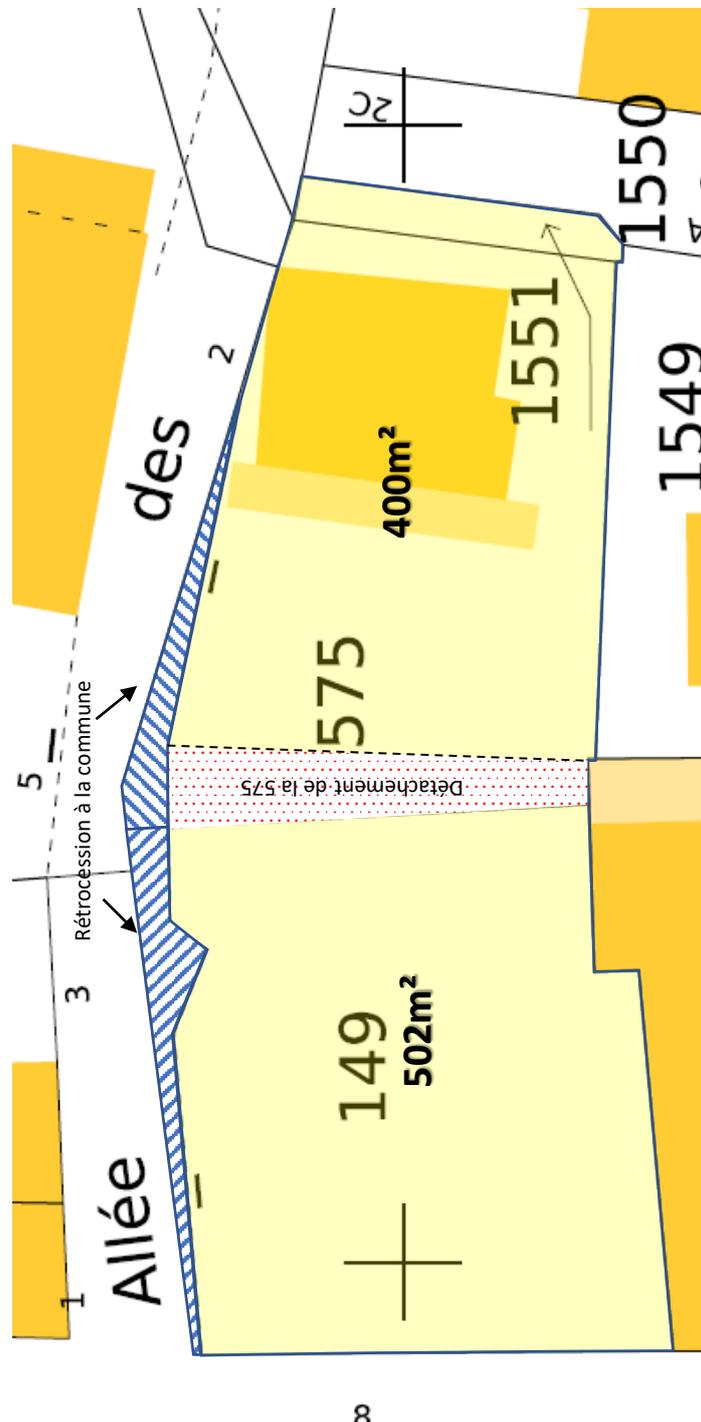




Plan de principe de l'assiette foncière  
AMI Champagnier 2023



DF/AC/ 100843101

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
Le**

**A VIZILLE (Isère), au siège de l'Office notarial ci-après dénommé, Maître Delphine FERRIEUX, Notaire Associé d'une Société par Action Simplifiée, titulaire d'un Office Notarial situé à VIZILLE, Isère (38220), 484 Rue de la République,**

**Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **PROMETTANT**

La **Commune de CHAMPAGNIER**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à CHAMPAGNIER (38800), place de l'Eglise, en la mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 213800683.

#### **BÉNÉFICIAIRE**

**Madame Elsa TRYSTRAM, Chargée de communication et marketing, demeurant à CHAMPAGNIER (38800) 3 allée des Milans.**

**Née à le 14 mai 1979.**

**Célibataire.**

**Non liée par un pacte civil de solidarité.**

**De nationalité française.**

**Résidente au sens de la réglementation fiscale.**

**Monsieur Franck BOISSINOT, Directeur général de Biosphères, demeurant à CHAMPAGNIER (38800) 3 allée des Milans.**

**Né à le .**

**Célibataire.**

**Non lié par un pacte civil de solidarité.**

**De nationalité française.**

**Résident au sens de la réglementation fiscale.**

## QUOTITÉS ACQUISES

Madame TRYSTAM et Monsieur BOISSINOT se porteront acquéreurs dans des proportions à déterminer ultérieurement entre eux.

## DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,

Le PROMETTANT déclare :

- Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

## DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

### **Concernant la collectivité COMMUNE DE CHAMPAGNIER**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

### **Concernant Madame Elsa TRYSTRAM**

- Carte nationale d'identité.

### **Concernant Monsieur Franck BOISSINOT**

- Carte nationale d'identité.

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

## DÉLIBÉRATION(S)

### DÉLIBÉRATION VENTE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération foncière aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du **visée le par la préfecture OU télétransmise à la préfecture le aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.**

Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).

Cette délibération figure en annexe.

### **AFFICHAGE**

**Ladite/Lesdites** délibération(s) **a/ont** été publiée(s) sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, ainsi déclaré par le représentant du PROMETTANT.

### **CONTRÔLE DE LÉGALITÉ**

**Cette/Ces** délibération(s) **a/ont** été **transmises/télétransmises** à la préfecture le aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

### **DÉLAI DE RECOURS**

#### **Si purgé :**

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

#### **Si non purgé :**

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est écoulé et que la commune reste susceptible de recevoir une notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les PARTIES requièrent le rédacteur de régulariser les présentes.

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La COMMUNE DE CHAMPAGNIER est représentée à l'acte par Monsieur Florent CHOLAT, en sa qualité de maire élu à cette fonction.

Lequel est chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

- Madame Elsa TRYSTRAM est présente à l'acte.

- Monsieur Franck BOISSINOT est présent à l'acte.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a

personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

## **EXPOSÉ**

### **ABSENCE DE CLASSEMENT - DOMAINE PRIVÉ**

Le représentant de la commune déclare sous sa seule responsabilité que le BIEN ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, en ce sens où il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable.

En conséquence, le BIEN dépend du domaine privé du PROMETTANT et est librement aliénable par lui.

### **AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE / DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, il n'y a pas lieu d'obtenir l'avis de la direction départementale / de la direction régionale des finances publiques dans la mesure où la commune dispose d'une population de moins de 2 000 habitants.

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS**

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

### **PROMESSE DE VENTE**

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**

**TERMINOLOGIE**

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE**

**PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**

**PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES**

**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**

**CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES**

**CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE  
RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES  
DIAGNOSTICS  
FISCALITÉ  
SUBSTITUTION  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION  
DE DOMICILE**

**OBJET DU CONTRAT**

**PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE**

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DÉSIGNATION**

**A CHAMPAGNIER (ISÈRE) (38800) 2 Allée des Bergeronnettes.**

Une maison à usage d'habitation comprenant:

- au sous-sol: garage, salle de bains, chaufferie et buanderie,
- à l'étage: cuisine, séjour, deux chambres, salle d'eau, WC
- sous les combles: mezzanine à usage de chambre et salon Terrain.

Le tout sur une parcelle de terrain d'environ 400 m<sup>2</sup> au total, comprenant :

- une partie à détacher de la parcelle figurant ainsi au cadastre, soit environ 373 m<sup>2</sup> :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	0575	2 ALL DES BERGERONNETTES	00 ha 04 a 20 ca

- la totalité de la parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1551	ALL DES BERGERONNETTES	00 ha 00 a 27 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Division cadastrale à effectuer**

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée B 575 est d'une contenance totale de quatre ares vingt centiares (00ha 04a 20ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue (400 m<sup>2</sup> environ) et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du PROMETTANT par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan provisoire approximatif établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

#### **ACCÈS AU BIEN**

**Le PROMETTANT déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectuera par l'Allée des Bergeronnettes, entre la parcelle présentement vendue, et le surplus de la parcelle cadastrée B 575p et 149 restant la propriété du PROMETTANT.**

**Le BENEFICIAIRE s'interdit de demander un accès direct sur la voirie, celui devant être commun avec le surplus du terrain, ainsi exigé par la métropole.**

#### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

#### **USAGE DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation. Le BENEFICIAIRE entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Delphine FERRIEUX, notaire à VIZILLE le 12 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, le 22 octobre 2021 volume 2021P, numéro 9619.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de GRENOBLE 3 auprès duquel l'acte sera déposé.

#### **CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)**

Sous réserve de la constatation authentique de la réalisation des présentes, il est convenu entre les PARTIES ce qui suit :

## SERVITUDE DE PASSAGE

### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Le BENEFICIAIRE aux présentes

Désignation cadastrale : bien vendu aux présentes soit B 575p et B 1551 ?  
remarque cette parcelle 1551 n'a pas été mise comme fonds dominant de la servitude  
d'origine donc peut être pas utile non plus ici ?

### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Le PROMETTANT aux présentes

Désignation cadastrale : bien restant la propriété du PROMETTANT soit B  
149 et 575 p.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant  
constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit  
de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage  
profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille,  
ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le  
besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les PARTIES sous teinte  
pointillé rouge ?.....

Ce passage sera en nature de balthazar.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être  
encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce  
dernier cas accord entre les PARTIES.

Les propriétaires des fonds SERVANT et DOMINANT réaliseront ce passage  
à frais communs, en proportion du nombre de constructions desservies et de la  
portion de passage utilisée, qui devra être réalisé au plus tard le...

Les propriétaires des fonds SERVANT et DOMINANT entretiendront à frais  
communs, en proportion du nombre de constructions desservies et de la portion de  
passage utilisée, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout  
temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra  
responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et  
matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié  
pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au  
propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une  
circulation inappropriée à l'assiette du passage.

## SERVITUDE DE PASSAGE DE DIVERS RÉSEAUX

A voir si nécessaire : où passent les réseaux de la maison ??

### Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant :

Désignation cadastrale :

Origine de propriété :

### Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant :

Désignation cadastrale :

Origine de propriété :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les PARTIES. Ce passage part de pour aboutir à .

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de ces gaines et canalisations par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

**Le PROMETTANT s'engage à prendre à sa charge les frais de constitution desdites servitudes.**

### **CARACTÉRISTIQUES**

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### **INFORMATION PRÉALABLE**

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait 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 ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### **DÉLAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 29 septembre 2023**, à dix-neuf heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BÉNÉFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

### **AVENANT EVENTUEL**

Les parties conviennent expressément que, pour le cas où un avenant deviendrait nécessaire concernant des modifications dans leur convention ou sa prorogation (report de la date de signature de l'acte authentique ou de levée d'option par exemple), cet avenant pourra être rédigé sous forme d'acte sous seing privé, ou pourra résulter de tout document attestant de leur volonté respective comme un simple mail ou courrier.

### **RÉALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFCIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFCIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

L'attention du BENEFCIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### **RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître FERRIEUX Notaire à VIZILLE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

## **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFCIAIRE de l'acquérir.

### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFCIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFCIAIRE et par le notaire du BENEFCIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFCIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFCIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFCIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

## **FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

## **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux PARTIES de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

## **PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE**

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

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

**PROPRIETE JOUISSANCE**

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES****PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE SEPT CENTS EUROS (293 700,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

**FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE.

**NÉGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par SPL INOVATION 29 Chemin du vieux Chêne 38240 Meylan, titulaire d'un mandat donné par LE VENDEUR non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE HUIT CENT ONZE EUROS (8 811,00 EUR) €, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

**COUT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT PRÉVISIONNEL**

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	293 700,00 EUR
Montant des travaux à effectuer	138 500,00 EUR
Frais de la vente	22 600,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	A estimer
Frais de négociation	néant
Ensemble	<u>454 800,00 EUR</u>
<b>FINANCEMENT</b>	
Fonds empruntés	454 800,00 EUR
Fonds personnels	<u>00,00 EUR</u>
Ensemble	<u><u>454 800,00 EUR</u></u>

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

Envoyé en préfecture le 31/03/2023

Reçu en préfecture le 31/03/2023

Publié le

ID : 038-213800683-20230327-DEL2023\_017-DE



Cadre réservé au destinataire du relevé

NOTAIRES EXPERTS CONSEILS FERRIEUX ET ASSOCIES  
484 RUE DE LA REPUBLIQUE  
38220 VIZILLE

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	C
40031	00001	0000321981D	
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN) <b>FR5640031000010000321981D48</b>			
Identifiant International de la banque (BIC) <b>CDCGFRPPXXX</b>			

### INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de VINGT-NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS (29 370,00 EUR).

Sur cette somme le BENEFICIAIRE versera au PROMETTANT, par la comptabilité du rédacteur des présentes, dans un délai de 10 jours à compter des présentes, celle de QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (14 685,00 EUR), représentant partie de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus fixée.

Le PROMETTANT sera libéré si bon lui semble de son engagement de vente par le seul fait de la constatation du défaut de versement total ou partiel de l'indemnité d'immobilisation.

Cette somme sera affectée en nantissement, par le PROMETTANT au profit du BENEFICIAIRE, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains de Madame RAMUZ,

Le caissier du notaire, domicilié à l'office notarial pour ses fonctions, et tiers convenu constitué aux présentes, la simple réception des fonds valant acceptation de la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées à l'acte.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le tiers convenu conservera cette somme pour la remettre soit au PROMETTANT soit au BENEFICIAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de 14 685,00 eur le BENEFICIAIRE s'oblige à le verser au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **PROMETTANT** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

**La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.**

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

### **CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

#### **Droit de préemption – préférence- priorité**

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER**

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFCIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

#### **Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

## Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFCIAIRE de façon imprévisible pour lui.

## Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

## Déclaration préalable

Le PROMETTANT devra obtenir de l'autorité compétente un certificat de non opposition à une déclaration préalable afin de permettre la division du terrain en lots à usage de . OU UNIQUEMENT PERMIS AMENAGER ? et le lotissement englobera-t-il la maison ?

Le PROMETTANT s'engage à déposer à ses frais la déclaration préalable et ce dans le délai de à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Il est précisé au BENEFCIAIRE que seuls les lotissements sans travaux sont soumis à déclaration préalable.

Par suite les présentes sont consenties sous la condition suspensive de la non-opposition à déclaration préalable ainsi que celle de l'absence de recours à l'encontre la décision de non-opposition et de retrait de la part de l'administration.

Il est précisé au BENEFCIAIRE que seuls les lotissements sans travaux d'équipements communs sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils sont mis à la charge d'une autre personne que lotisseur (une commune, un établissement public commercial et industriel, etc...).

## Obtention d'un permis de construire

### **Règles générales :**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire avant le pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Travaux sur existant : isolation extérieure du bâtiment, remplacement des portes et fenêtres, réagencement de l'espace habitable (création de surface de plancher ? sinon une simple DP suffit peut-être), création d'un chien-assis sur le pan sud du mur, installation d'une chaudière biomasse, installation de panneaux photovoltaïques.

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFICIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFICIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

#### **Mise en œuvre :**

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFICIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFICIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

### **Possibilité de transfert ou d'annulation du permis au PROMETTANT si non réalisation**

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le BENEFCIAIRE devra faire effectuer à ses frais le transfert du permis au profit du PROMETTANT ou de toute autre personne qu'il désignera, si ce dernier le demande. Les PARTIES conviennent que ce transfert ne pourra être que total.

L'administration procédera alors à la décharge de l'imposition en matière de taxe d'aménagement à l'encontre du bénéficiaire initial du permis, et émettra un nouveau titre de recette au nom du nouveau bénéficiaire.

Dans ce même cas, le PROMETTANT pourra exiger du BENEFCIAIRE l'annulation du permis.

La demande d'annulation devra être faite de façon que les conséquences suivantes soient évitées :

- redevance des participations (possibilité de remboursement si déjà versées),
- refus de dépôt d'un autre dossier de permis de construire par un autre demandeur.

### **Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s)**

Qu'il soit obtenu par le BENEFCIAIRE une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Montant maximum de la somme empruntée : .
- Durée de remboursement : .
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le .

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la condition suspensive, le BENEFCIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

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

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFICIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

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

## **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE HYPOTHÉCAIRE**

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

Un état hypothécaire délivré le [ ] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

### SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du PROMETTANT, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rappelées dans le titre de propriété du VENDEUR visé en l'EFFET RELATIF, et ci-après retranscrites :

« Pour une meilleure compréhension, il est ici précisé que la parcelle initialement B 966 a été divisée en parcelles B 1013 à 1015, et que la parcelle B 1015 a été divisée en parcelles B 1547 à 1551.

#### « RAPPEL DE SERVITUDES

1) Aux termes d'un acte reçu par Maître CORONAT, notaire à EYBENS, le 22 septembre 1979, contenant donation par Madame Juliette REVOL au profit de Monsieur Bernard REVOL, il a été il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

#### « CONSTITUTION D'UN DROIT DE PASSAGE

*Madame REVOL née BONNET, donatrice, consent à Monsieur REVOL, son fils, donataire aux présentes, un droit de passage à tous usages de cinq mètres de large, par le chemin le plus court et le moins dommageable sur les parcelles cadastrées Section B sous les numéros 796 et 966 (fonds servant) au profit de la parcelle cadastrée Section B n° 965 (fonds dominant).*

*Les parcelles cadastrées Section B n° 796 et 966 appartiennent en propre à Madame BONNET épouse REVOL pour les avoir recueillies dans les successions de Monsieur Jules Joseph Antoine BONNET et Mme Aima Yvonne BRUN, ses père et mère, décédés comme il est indiqué dans l'origine de propriété qui précède. »*

LE VENDEUR précise que cette servitude a été créée à l'origine sur une parcelle d'une plus grande contenance, dont est issue la parcelle présentement vendue, mais que cette dernière n'est pas l'assiette de cette servitude.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître DUFURETS le 2 avril 2009 publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2EME le 29 avril 2009 volume 2009P numéro 2582 contenant constitution de servitudes, il a été constitué la servitude ci-après littéralement rapportée :

#### « DESIGNATION DES BIENS CONCERNES

*I. - FONDS DOMINANT, propriété de Madame Juliette BONNET, veuve de Monsieur Serge REVOL :*

##### Commune de CHAMPA GNIER (38800)

*1°/ Une maison à usage d'habitation sise lieu-dit "Allée des Bergeronnettes".  
Cadastrée :*

*- section B, numéro 575, pour une contenance de quatre ares vingt centiares (04 a 20 ca).*

*2°/ Une parcelle de terrain à bâtir sise lieu-dit "Allée des Bergeronnettes".*

*Cadastrée :*

- section B, numéro 1013, lieudit allée des Bergeronnettes, pour une contenance de seize ares quatre-vingt-dix-neuf centiares (16 a 99 ca).

*II - FONDS SERVANT, propriété de :*

*A/ Monsieur et Madame DREVON :*

*Commune de CHAMPAGNIER (38800)*

*Une maison d'habitation sise 5, Allée des Bergeronnettes.*

*Cadastrée :*

*- section B, numéro 1165, pour une contenance de un are vingt-sept centiares (1 a 27 ca).*

*- section B, numéro 796, pour une contenance de cinq ares cinquante-huit centiares (5 a 58 ca).*

*B/La copropriété de l'immeuble situé 7 et 9 allée des Bergeronnettes :*

*Commune de CHAMPAGNIER (38800)*

*Un bâtiment à usage d'habitation en copropriété sis 7 et 9 Allées des Bergeronnettes. Cadastré :*

*- section B, numéro 1166, pour une contenance de treize ares quatre centiares (13 a 04ca).*

*Ledit immeuble comprend :*

*LE LOT NUMERO UN (1) :*

*Un appartement désigné par la lettre A, situé au 9 Allée des Bergeronnettes, comprenant :*

*- Au sous-sol : garage.*

*-Au rez-de-chaussée : hall, salon, séjour, cuisine, une chambre, W.C., dégagement.*

*-Au-dessus dans les combles : deux chambres, dressing, salle de bains, W.C., dégagement, balcon.*

*Avec le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une parcelle de terrain de 652 m<sup>2</sup> à usage de jardin privatif.*

*Et les cinq cent cinq millièmes (505/1 000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.*

*LE LOT NUMERO DEUX (2) :*

*Un appartement désigné par la lettre B, situé au 7 Allée des Bergeronnettes, comprenant :*

*- Au sous-sol : garage.*

*-Au rez-de-chaussée : hall, salon, séjour, cuisine, une chambre, IV.C., dégagement.*

*- Au-dessus dans les combles : deux chambres, dressing, salle de bains, W.C., dégagement, balcon.*

*Avec le droit à la jouissance exclusive et particulière d'une parcelle de terrain de 652 m<sup>2</sup> à usage de jardin privatif.*

*Et les quatre cent quatre-vingt-quinze millièmes (495/1 000èmes) des parties communes générales de l'immeuble.*

*Ainsi que le tout résulte d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 28 Février 1990, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 26 Avril 1990 volume 9OP n° 3814.*

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

I. - FONDS DOMINANT.

*A/Parcelle cadastrée section B n° 575.*

*Bien appartenant en propre à Madame Juliette BONNET, veuve de Monsieur REVOL*

*\* Les 2/8èmes en nue-propiété et les 2/8èmes en pleine propriété :*

*Pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur Jules Joseph Antoine BONNET, en son vivant, propriétaire agriculteur, demeurant à CHAMPAGNIER "Le Village".*

*Né à CHAMPAGNIER, le 28 Février 1878.*

*Epoux de Madame Aima Yvonne BRUN.*

Décédé à CHAMPAGNIER, le 11 Mars 1950.

Il n'a pas été dressé d'attestation de propriété suite à ce décès.

\* Les 4/8èmes en pleine propriété et les 2/8èmes en usufruit :

Attribution, acte de donation reçu par Maître ALLOUARD, Notaire à JARRIE, le 2 Décembre 1959, publié à la Conservation des Hypothèques de GRENOBLE, le 18 Janvier 1960 volume 7101 n° 14.

B/ Parcelle cadastrée section B n° 1013.

Bien appartenant en propre à Madame Juliette BONNET, veuve de Monsieur RE VOL : Attestation de propriété dressée par Maître CORONAT, notaire à EYBENS, le 6 Septembre 1977, après le décès de Madame Aïma Yvonne BRUN, veuve de Monsieur Jules Joseph- Antoine BONNET, survenu le 9 Mars 1977, publiée au bureau des hypothèques de GRENOBLE 2EMEBUREAU, le 28 octobre 1977, volume 1282, numéro 2.

II - FONDS SERVANT.

A/ Parcelle cadastrée section B n° 796, appartenant à Monsieur et Madame DREVON/BERNARD,

Acquisition à concurrence d'une moitié indivise chacun, acte reçu par Maître LECLERCQ, Notaire à GRENOBLE et Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 13 Mars 1989, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 27 Avril 1989, volume 89P n° 2874.

B/ Parcelle cadastrée section B n° 1165, appartenant à Monsieur et Madame DREVON/BERNARD.

Acte rectificatif dressé le 21 Février 1991, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 19 Avril 1991 volume 91P n° 2691, complémentaire à Pacte du 13 Mars 1989 ci-dessus visé.

C/ La copropriété de l'immeuble situé 7 et 9 allée des Bergeronnettes à CHAMPAGNIER.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 28 Février 1990, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de G.GRENOBLE, le 26 Avril 1990 volume 90P n° 3814.

Le lot n° 2 de l'immeuble cadastré section B n° 1166, appartenant en propre à Madame Pascale LUESMA.

\* La moitié indivise : Acquisition, acte reçu par Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 12 Mars 1990, publié au 2<sup>en.a</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 10 Mai 1990 volume 90P n° 4133.

\* La moitié indivise : Cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision, acte reçu par Maître REBERT, Notaire à EYBENS, le 18 Juillet 2007, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 31 Juillet 2007 volume 2007P n° 5765.

Le lot n° 1 de l'immeuble cadastré section B n° 1166, appartenant à Monsieur et Madame MARCONE / MONACO.

Acquisition, acte reçu par Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 2 Mars 1990, publié au 2<sup>em</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 26 Avril 1990 volume 90P n° 3815.

## CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE POUR TOUS USAGES ET DE CANALISATIONS ET RESEAUX

### 1/OBJET

Monsieur et Madame DREVON, Madame LUESMA et Monsieur et Madame MARCONE consentent à Madame Juliette BONNET, veuve de Monsieur REVOL, qui accepte une servitude réelle et perpétuelle de passage pour tous usages, afin de lui permettre d'accéder à sa propriété.

Est également constituée une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisations souterraines pour tous réseaux et de passage de fluides, tels que électricité, gaz, téléphone, etc... afin d'alimenter sa propriété.

Cette servitude est consentie afin de permettre d'effectuer toutes les vérifications nécessaires aux installations en place, ainsi que tous travaux d'installation pour les unités d'habitation à créer sur la parcelle cadastrée section B n° 1013 et tous travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de tout ou partie desdits réseaux.

## 2/MODALITES D'EXERCICE

*Cette servitude s'exercera sur une largeur d'environ cinq mètres, depuis le chemin communal, prolongé par un début d'allée faisant partie du domaine public, au Sud des parcelles cadastrées section B n° 796 et 1165 appartenant à Monsieur et Madame DREVON / BERNARD et au Sud de la parcelle appartenant à la copropriété cadastrée section B n° 1166 jusqu'en limite des parcelles cadastrées section B n° 1013 et n° 965, le tout plus précisément défini au plan ci-après visé.*

*Ce droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tous temps et à toutes heures par Madame Juliette BONNET, veuve de Monsieur REVOL, les membres de sa famille, ses employés et visiteurs, ses animaux domestiques, les entreprises chargées d'effectuer les travaux d'installation, de réparation ou d'entretien, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de ce fonds, pour se rendre à celui-ci ou en revenir, à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicule, à moteur ou non, sans aucune limitation et pour les besoins actuels et futurs dudit fonds.*

*Le droit de passage de canalisations pour tous réseaux et de fluides pourra être exercé en tous temps par Madame Juliette BONNET, veuve de Monsieur REVOL, les entreprises chargées d'effectuer les travaux d'installation, de réparation ou d'entretien, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs de ce fonds, sans aucune limitation et pour les besoins actuels et futurs d'habitation desdits fonds.*

## 3/ENGAGEMENT DE REALISER DES TRAVAUX

*Madame Juliette REVOL s'oblige à réaliser ou faire réaliser dans les règles de l'art, les travaux de rénovation du chemin tels que décrits dans le devis établi par la Société G.M.A. 3 rue des Pins (38000) GRENOBLE en date du N Avril 2009, dont une copie demeurera ci-annexée après mention.*

*Cet engagement n'est cependant pris qu'à la condition que Madame REVOL ait vendu au plus tard, le 31 Décembre 2010, le terrain cadastré section B n° 1013, dans le but qu'il y soit édifié des bâtiments à usage d'habitation. Elle pourra librement faire reprendre cet engagement par son ou ses acquéreurs.*

## 4/MODALITES D'ENTRETIEN - FRAIS

*Le coût des travaux de remise en état des parcelles suite aux travaux de construction sur partie de la parcelle cadastrée section B n° 1013 seront à la charge des lotisseurs, constructeurs ou propriétaires.*

*Le coût des travaux de remise en état des parcelles suite aux travaux d'entretien et de réparation ultérieurs seront à la charge du propriétaire qui effectue lesdits travaux et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs desdits fonds.*

*Ultérieurement, le coût des éventuels frais d'aménagement, l'entretien et les frais afférents à la réfection du passage se répartiront entre les différents utilisateurs et par unité d'habitation et seront à la charge exclusive des propriétaires successifs desdits fonds.*

## 5/PLANS

*Cette servitude figure en teinte rouge sur le plan cadastral dont un exemplaire demeurera ci-annexé après mention.*

## 6/FONDS SER VANT :

*A/Références cadastrales :*

*Section B n° 796 pour 5a 58ca.*

*- Propriétaire :*

*Monsieur et Madame DREVON*

*- Effet relatif:*

*Acquisition, acte reçu par Maître LECLERCQ, Notaire à GRENOBLE et Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 13 Mars 1989, publié au 2<sup>em</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 27 Avril 1989 volume 89P n° 2874.*

*B/Références cadastrales :*

Section B n° 1165 pour la 27ca.

- Propriétaire ;

Monsieur et Madame DREVON

- Effet relatif :

Acte rectificatif du 21 Février 1991, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 19 Avril 1991 volume 91P n° 2691.

C/Références cadastrales :

Copropriété section B n° 1166 pour 13a 04ca

- Copropriétaire :

Madame LUESMÀ (propriétaire du lot 2)

- Effet relatif :

\* La moitié indivise : Acquisition, acte reçu par Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 12 Mars 1990, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 10 Mai 1990 volume 90P n° 4133.

\* La moitié indivise : Cession à titre de licitation faisant cesser l'indivision, acte reçu par Maître REBERT, Notaire à EYBENS, le 18 Juillet 2007, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 31 Juillet 2007 volume 2007P n° 5765.

- Copropriétaire :

Monsieur et Madame MARC ONE (propriétaire du lot 1)

- Effet relatif : Acquisition, acte reçu par Maître LOUVAT, Notaire à MEYLAN, le 2 Mars 1990, publié au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 26 Avril 1990 volume 90Pn° 3815.

7/FONDS DOMINANT

A/ Références cadastrales :

Section B n° 575 pour 4a 20ca

- Propriétaire :

Madame Juliette BONNET veuve de Monsieur REVOL

- Effet relatif :

\* Les 2/8èmes en nue-propriété et les 2/8èmes en pleine propriété :

Pour les avoir recueillis dans la succession de Monsieur Jules Joseph Antoine BONNET, décédé le 11 Mars 1950. Il n'a pas été dressé d'attestation de propriété suite à ce décès.

\* Les 4/8èmes en pleine propriété et les 2/8èmes en usufruit :

Attribution, acte de donation reçu par Maître ALLOUARD, Notaire à JARRIE, le 2 Décembre 1959, publié à la Conservation des Hypothèques de GRENOBLE, le 18 Janvier 1960 volume 7101 n° 14.

B/ Références cadastrales :

Section B n° 1013 pour 16a 99ca

- Propriétaire :

Madame Juliette BONNET veuve de Monsieur REVOL

- Effet relatif : Succession de Madame Aïma Yvonne BRUN, veuve de Monsieur BONNET, décédée le 9 Mars 1977. Attestation de propriété dressée par Maître CORONAT, Notaire à EYBENS, le 6 Septembre 1977, publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des Hypothèques de GRENOBLE, le 28 Octobre 1977 volume 1282 n° 2.

8/INDEMNITE - EVALUATION

Cette servitude est consentie à titre gratuit.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente servitude est évaluée à la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 €). »

**Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaitement connaissance de ces servitudes.**

#### ÉTAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

Toutefois, le PROMETTANT est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

### **CONTENANCE**

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### **IMPÔTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

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

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

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

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

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

### **Aide personnalisée au logement**

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

## **Agence nationale de l'habitat**

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

### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.

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

Le PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

### **ASSURANCE**

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

### **URBANISME**

#### **Enonciation des documents obtenus**

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro , le .

Le contenu de ce certificat a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent.

Les PARTIES :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE**

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

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

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

Il résulte du titre de propriété du **VENDEUR** que la construction de l'immeuble vendu a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré par le Maire de CHAMPAGNIER en date du 30 avril 1960.
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 2 mai 1962
- d'un certificat de conformité délivré par le Maire de CHAMPAGNIER en date du 12 juillet 1963.

**Une copie de ces documents est annexée.**

### **INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

#### **Dispositions générales**

Le notaire soussigné informe le BÉNÉFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le BENEFCIAIRE déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le BENEFCIAIRE est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

### **Assurance-construction**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle au BENEFCIAIRE la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

### **TRAVAUX ET REPÉRAGE AMIANTE**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons. Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits

pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.

L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier. Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.

En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

### **PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS**

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

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

### **DIAGNOSTICS**

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

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de	Consommation et émission de gaz à	10 ans

	chauffage	effet de serre	
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

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

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par un diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire une attestation sur l'honneur indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, ainsi qu'une copie de son attestation d'assurance.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### Plomb

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

### Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société BC2E le 17 Juin 2021 (visite du 8 juin 2021), accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

### Termites

Le **VENDEUR** déclare :

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

Dans la mesure où le BIEN viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le PROMETTANT devra rapporter à ses frais au BENEFICIAIRE une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites.

### **Mérules**

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

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

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

### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les PARTIES déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

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

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le PROMETTANT a fait établir un état de celle-ci par la société BC2E le 17 Juin 2021 (visite du 8 juin 2021), répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« 5. *Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.*

6. *Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »*

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

## **Diagnostic de performance énergétique**

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention du BENEFICIAIRE est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Un diagnostic établi par la société BC2E le 17 Juin 2021 (visite du 8 juin 2021),, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 359,7 kWh/m<sup>2</sup>.an
- Emissions de gaz à effet de serre : 88,6 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Toute erreur ou manquement dans ce diagnostic pourra être relevé et la responsabilité du propriétaire (vendeur) pourra être engagée.

Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire (vendeur) pourra se

retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique et la mettre en cause.

**+ AUDIT ENERGETIQUE à faire car diagnostic F ou G et signature après 1<sup>er</sup> avril 2023**

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

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

### **Radon**

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

## **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

### **Détecteur de fumée**

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le BENEFICIAIRE a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

### **Chaudière – Contrôle – Information**

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1<sup>er</sup> alinéa :

*"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."*

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

*"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."*

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1<sup>er</sup> que :

*"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :*

*- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;*

*- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;*

- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;
- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;
- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un débouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

### **Canalisations de gaz hors réseau public – Informations**

Il est porté à la connaissance du BENEFICIAIRE en tant que de besoin le contenu de l'article L 432-17 du Code de l'énergie applicable en l'espèce :

*"Jusqu'au 31 juillet 2023, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels se trouvent des canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments, mentionnées au 4° de l'article L. 554-5 du code de l'environnement, situées en amont des dispositifs de comptage, n'appartenant pas au réseau public de distribution de gaz et mises en service avant la promulgation de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, peuvent :*

*1° Notifier au gestionnaire du réseau l'acceptation du transfert définitif desdites canalisations au réseau public de distribution de gaz, qui prend alors effet à compter de la réception de la notification par lettre recommandée ;*

*2° Revendiquer la propriété de ces canalisations, sauf si le gestionnaire du réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdites canalisations appartiennent déjà au réseau public de distribution de gaz."*

L'article L 554-5 susvisé concerne :

- les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures ou de produits chimiques ;
- les canalisations de distribution de gaz ;
- les canalisations assurant le transport et la distribution d'énergie thermique ;
- les canalisations destinées à l'utilisation du gaz dans les bâtiments.

### **Broyeur**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur installé.

### **Cheminée/Poêle**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

### **Système de chauffage**

Le PROMETTANT déclare que le système de chauffage est au fioul, et qu'il ne sait pas quand la mise en service a été effectuée.

Le PROMETTANT déclare également ne pas savoir quand la dernière révision a été effectuée.

### **Climatisation/Pompe à chaleur réversible**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible.

### **Citerne de gaz**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

### **Cuve à fuel**

Le PROMETTANT déclare qu'une cuve à fuel se trouve à l'extérieur.

Le PROMETTANT déclare qu'il ne détient aucun dossier relatif à l'installation de cette cuve, et qu'aucune révision n'a été effectuée, ce dont le BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle.

Aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le PROMETTANT, ainsi déclaré.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

### **Cuve enterrée**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

### **Fibre optique**

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de la fibre optique.

### **Panneaux photovoltaïques**

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **Dispositif de récupération des eaux de pluie**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

### **Puits et forages domestiques - Information**

Les PARTIES sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

### **Forage non domestique - Information**

Les PARTIES sont informées du fait qu'elles doivent, conformément à la nomenclature des opérations soumises aux dispositions des articles L 241-1 à L 241-3 du Code de l'environnement, déclarer a minima en préfecture les forages non domestiques à créer, avant le début des travaux. Une autorisation préfectorale est nécessaire si le forage est susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation et de porter atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Est assimilé à un usage non domestique de l'eau tout prélèvement supérieur à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an. De même, cette autorisation est nécessaire si le forage se situe dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'utilité publique.

Si le forage a plus de 10 mètres de profondeur, une déclaration préalable doit avoir été effectuée auprès de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). S'il a plus de 50 mètres, outre une étude d'impact faite par la DREAL, une autorisation au titre du Code de l'environnement et une déclaration au titre du Code minier sont nécessaires.

Sont réputés dispensés de toute formalité, les forages relevant d'une législation antérieure au 4 janvier 1992.

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 m<sup>3</sup>.

### **Information sur la sécurité des piscines**

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

### **Videosurveillance**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas de dispositif de vidéosurveillance.

### **Alarme**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

### **Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement**

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

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

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

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Assainissement**

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

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

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

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

Le PROMETTANT atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

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

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

### **Réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines**

Le VENDEUR déclare savoir que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

Le BENEFICIAIRE déclare que ledit état lui a été remis lors de la première visite du bien.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

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

Le BÉNÉFICIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées dans le cadre de l'établissement de l'état des risques et pollutions susvisé :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

## PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
  - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

## **FISCALITE**

### **RÉGIME FISCAL DE LA VENTE**

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

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est achevé depuis plus de cinq ans.

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

### **PLUS-VALUES**

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Delphine FERRIEUX, notaire à VIZILLE le 12 octobre 2021 pour une valeur de deux cent quarante-six mille huit cent quatre-vingt-deux euros et quarante-deux centimes (246 882,42 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, le 22 octobre 2021 volume 2021P, numéro 9619.

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le BENEFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

### **SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE**

Si un sinistre quelconque frappe le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées

par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

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

Le PROMETTANT indique que le BIEN est assuré auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le BIEN.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

### **Eléments d'équipement**

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

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

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

### **Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

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

### **SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le BENEFCIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant,
- soit de maintenir l'acquisition de BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

### **CONVENTIONS PARTICULIÈRES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES**

Le PROMETTANT accepte que le BENEFCIAIRE effectue une visite du BIEN juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du BIEN tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du PROMETTANT ou de son mandataire.

Le PROMETTANT reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour le BENEFCIAIRE de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des PARTIES a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au BENEFCIAIRE doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au BENEFCIAIRE sera faite sous la seule responsabilité du PROMETTANT. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail

automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.

- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des PARTIES en cas de difficultés survenues.

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

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

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

Toutefois, en cas de décès du VENDEUR et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'ACQUEREUR pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

### **CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUÉREUR**

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

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

### **NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS**

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

### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE versera dans les meilleurs délais, au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

## **RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 484, Rue de la République à VIZILLE des honoraires, à la charge du BENEFICIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de 180 €, qu'il versera à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 484, Rue de la République à VIZILLE en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

## **PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

## **POUVOIRS**

Les PARTIES confèrent à tout cleric ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

## **COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête

des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

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

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

A cet égard, le PROMETTANT constitue pour son mandataire Office Notarial 484, Rue de la République à VIZILLE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au BENEFICIAIRE que :

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

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

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

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

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

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

### **NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE**

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

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

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

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par le BENEFCIAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

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

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24.

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

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

### **ADRESSES ÉLECTRONIQUES**

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

**Madame Elsa TRYSTRAM :**

**Monsieur Franck BOISSINOT :**

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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