

**COMPROMIS DE VENTE – IMMEUBLE A PERPIGNAN (66000),**

**1 Rue Jean Guiter**

**RESIDENCE LES ALBERES**

**LOTS N°S 511 – 521 - 198**

**JOINDRE lors du renvoi du présent document signé :**

- Photocopie de la carte d'identité du ou des acquéreurs
- Photocopie du Livret de famille
- Photocopie du contrat de mariage (ou de PACS)

**ENTRE LES SOUSSIGNES respectivement dénommés le « VENDEUR » et l'« ACQUEREUR », étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes comprises sous chacun de ces vocables :**

**VENDEUR**

La Société dénommée **SNC PERPIGNAN VALORISATION**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à PARIS 2ÈME ARRONDISSEMENT (75002), 24 rue des Capucines, identifiée au SIREN sous le numéro 839049459 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par sa gérante, la société Keys REIM - aux termes d'une délibération en date du 9 août 2021 et habilitée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 13 mai 2022 dont la copie du procès-verbal est annexée à l'acte de dépôt de pièces reçu par Maître Jean-René LATOUR, notaire associé à PERIGUEUX, le 19 mai 2022 - société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 306.300,00 €, dont le siège est à PARIS (75116) 121 avenue de Malakoff, identifiée au SIREN sous le numéro 818 520 611 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par Monsieur Pierre MATTEI, agissant en sa qualité de Président de la société Keys REIM, nommé à cette fonction aux termes des décisions de l'associé unique en date du 20 décembre 2024, dont un extrait est annexé à la procuration susvisée, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 13 des statuts,

Lui-même représentée par Madame Vanessa POUPONNEAU, clerc de notaire, demeurant en cette qualité à PERIGUEUX (24000) 27 Rue Gambetta, en

vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pierre MATTEI aux termes d'une procuration sous seing privé.

**Dénommée le VENDEUR,**

**D'UNE PART**

**ET**

**ACQUEREUR**

La ou les personnes physiques ou morales ci-après désignée(s) dans le **TITRE II.**

Agissant conjointement et solidairement entre elles en cas de pluralité, même si cette solidarité n'est pas rappelée à chaque fois.

Se réservant la faculté de se substituer toute personne physique ou morale qu'il lui plaira

**Dénommé l'ACQUEREUR.**

**D'AUTRE PART**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**TITRE I - CONDITIONS GENERALES**

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en pleine propriété en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à L'**ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives **LES BIENS IMMOBILIERS** ci-après désignés.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

**CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.**

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à PERPIGNAN (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66000 1 Rue Jean Guiter - dénommé "RESIDENCE LES ALBERES"

Un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments comprenant 250 appartements répartis en six immeubles, espaces verts, stationnements et locaux communs.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit                  | Surface          |
|---------|-----|--------------------------|------------------|
| BW      | 767 | boulevard Saint Assiscle | 01 ha 72 a 14 ca |
| BW      | 772 | 22 rue des Raisins       | 00 ha 39 a 46 ca |

|    |     |                              |                  |
|----|-----|------------------------------|------------------|
| BW | 775 | 13 boulevard Saint Assisicle | 00 ha 02 a 23 ca |
|----|-----|------------------------------|------------------|

Total surface : 02 ha 13 a 83 ca

#### FILIATION CADASTRALE

##### **En ce qui concerne la parcelle BW 767 :**

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section BW numéro 767 provient de la division de la parcelle antérieurement cadastrée section BW numéro 93.

##### **En ce qui concerne la parcelle BW 772 :**

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section BW numéro 772 provient de la division, savoir :

de la parcelle antérieurement cadastrée section BW numéro 94,

étant ici précisé que ladite parcelle section BW numéro 94 a originairement été divisée en 3 parcelles cadastrées section BW numéro 700 à 702,

suivie de la division de la parcelle BW 700 en BW 719 à 720 et enfin de la parcelle BW 719 en BW 770 à 772.

##### **En ce qui concerne la parcelle BW 775 :**

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section BW numéro 775 provient de la division de la parcelle antérieurement cadastrée section BW numéro 550.

**LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS OBJET DU PRESENT COMPROMIS sont ci-après désignés au titre II, en leur état actuel.**

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LATOUR, notaire à PERIGUEUX, le 19 mai 2022 publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1, le 7 juin 2022 volume 2022P numéro 9219.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BRULE-GADIOUX notaire à MILLAS le 27 avril 2018, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 22 mai 2018, volume 2018P, numéro 6608.

#### **USAGE DU BIEN**

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

##### **À ce sujet, L'ACQUEREUR déclare :**

- Avoir parfaite connaissance que le BIEN vendu nécessite des travaux de réhabilitation ;

- Faire son affaire personnelle de la réalisation et du paiement de tous travaux qui s'avèreraient nécessaires aux fins de réhabilitation de l'IMMEUBLE et du ou des lots acquis ;
- Qu'il n'existe aucun engagement de travaux à réaliser par le VENDEUR et que l'ACQUEREUR n'a ni versé, ni pris l'engagement de verser au VENDEUR une quelconque somme à ce titre, de sorte que la présente vente ne relève pas de la réglementation sur la vente d'immeuble à rénover telle qu'elle résulte des articles L262-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- Qu'il n'existe aucune garantie financière ou juridique liée à la réalisation de quelconques travaux dans les BIENS vendus ;
- Être informé qu'en cas de revente par lui, il lui faudra indiquer à son acquéreur la superficie de la surface privative telle qu'elle s'entend au sens de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 sus visé et qu'il lui faudra opérer en fonction des travaux à réaliser qu'il aura effectués un nouveau mesurage fait par ses soins ou par tout professionnel mandaté à cet effet ;
- Qu'il lui reviendra notamment :
  - a) d'aménager les biens acquis par ses soins,
  - b) de décider de la nature des travaux à réaliser par les entreprises de son choix, le tout dans le respect du règlement de copropriété, des règles d'urbanisme et des autorisations d'urbanisme et administratives obtenues ou qu'il devra obtenir,
  - c) de souscrire les assurances de responsabilité et de dommages pour les travaux soumis à cette obligation,
  - d) de déclarer l'achèvement des travaux et leur conformité et d'obtenir le certificat de non-opposition à la conformité des travaux.

**Informations particulières de l'ACQUEREUR – opportunité :**

Autant que de besoin, le notaire rédacteur des présentes a rappelé à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît :

- les critères d'admissibilité au régime fiscal de faveur applicable au titre des travaux de restauration réalisés ;
- que le non-respect des critères d'admissibilité a pour effet la remise en cause des avantages fiscaux dont il aurait bénéficié.

L'ACQUEREUR reconnaît en outre que le notaire rédacteur des présentes n'a pas prêter son concours à la commercialisation du BIEN, ni à l'opportunité fiscale de la présente acquisition.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir parfaite connaissance de tout ce qui précède, et décharge le notaire rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard, notamment en ce qui concerne la valeur des BIENS acquis, la rentabilité locative, la réalisation éventuelle des travaux de restauration, les autorisations à obtenir, ainsi que du respect de la réglementation fiscale applicable.

**ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des immeubles ci-dessus désignés, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, lesdits immeubles étant vendus libres de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, autre que ceux éventuellement relatés aux présentes, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

### **NOTION DE LOGEMENT DECENT**

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

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

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

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

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

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

### **AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit 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.

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

### **PERSONNEL ATTACHE A L'IMMEUBLE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe des contrats de travail le liant directement avec des personnes employées pour l'entretien ou l'exploitation des Biens.

Lesdits contrats de travail seront transmis au syndicat des copropriétaires.  
Une copie du registre du personnel est ci-annexée.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe à ce jour aucune procédure en ce qui concerne lesdits contrats de travail.

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel,
- appliquer la convention collective de l'immobilier en vigueur.

### **CONDITIONS GENERALES**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1°- De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la vente,

Etant précisé que le **VENDEUR**, en sa qualité de professionnel de l'immobilier, ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés qu'il doit à l'**ACQUEREUR** en vertu de l'article 1641 du Code civil.

2°- De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR** ; ce dernier déclarant à ce sujet qu'il n'existe, à sa connaissance aucune autre **servitude particulière que celle ci-après relatée**, le tout sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°- De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Il est précisé que la taxe foncière sera répartie prorata temporis entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engageant à rembourser le **VENDEUR** de la quote-part pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant.

4°- De respecter les obligations résultant du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les biens vendus.

5°- De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques de construction ainsi que de tous autres contrats relatifs aux biens vendus, si ils ont été souscrits directement par le **VENDEUR**.

6°- L'**ACQUEREUR** s'oblige à acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur les biens vendus, les charges de copropriété ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. La répartition sera effectuée le jour de l'acte authentique.

#### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le **VENDEUR** garantira l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore

dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

### **SERVITUDES**

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

#### **Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance**

- la parcelle cadastrée section BW numéro 92, sur le plan cadastral ci-annexé, supporte un transformateur EDF et que ladite parcelle étant enclavée à l'intérieur des biens objet des présentes, il existe une servitude de passage avec EDF, constituée suivant acte administratif en date du 31 décembre 1994 et publié au service de la publicité foncière compétent le 30 janvier 1995, volume 1995P, numéro 13084.

- il existe une servitude de passage d'une canalisation d'eaux pluviales grevant la parcelle cadastrée section BW numéro 93 devenue section Bw 767, au profit de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PERPIGNAN MEDITERRANEE, suivant acte reçu par Maître VIDAL, notaire à PERPIGNAN, le 22 août 2006, et publiée au service de la publicité foncière le 10 octobre 2006, volume 2006P, numéro 12770, et d'une attestation rectificative reçue par ledit Maître VIDAL, le 19 octobre 2006, publié audit service de la publicité foncière le 25 octobre 2006, volume 2006P, numéro 13513.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître DELCOS, notaire à PERPIGNAN, le 8 juillet 1965, et publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1ER, le 6 décembre 1965, volume 1394, numéro 49, contenant échange entre la société dénommée FONCIERE MERIDIONALE et la société dénommée FRESNEL, il a été constitué une servitude de passage grevant les biens et droits immobiliers-objet des présentes au profit de la parcelle anciennement cadastrée section H, numéro 407p.

**LE VENDEUR déclare que cette dernière servitude n'est plus aujourd'hui causée. En effet, cette servitude avait été constituée avant le percement de la rue Fresnel, laquelle rue fait partie du domaine privé de la commune de PERPIGNAN.**

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de l'existence et du contenu de ces servitudes et déclare en faire son affaire personnelle.

### **CONTENANCE**

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

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

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

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

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

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

Conditions stipulées dans l'intérêt des deux parties :

**\* Que l'ACQUEREUR :**

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente. En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;

- s'il s'agit d'une personne morale, ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

**\* Qu'aucun droit de** préemption pouvant exister ne soit exercé.

**\* Que l'état hypothécaire** ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

**\* Que les biens vendus ne fassent pas l'objet d'une destruction** totale ou partielle ou de dégradation telles qu'elles rendraient l'immeuble impropre à sa destination.

Condition stipulée dans l'intérêt de l'ACQUEREUR seul :

**\* Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme** ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

**EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L 313-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION RELATIVE A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER**

L '**ACQUEREUR** déclare avoir été informé des dispositions desdits articles et avoir l'intention de recourir, pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de ladite loi (chapitre I, article 1er) et répondant aux caractéristiques visées au **TITRE II**.

En conséquence, le compromis est soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions énoncées au **TITRE II**.

#### I - Obligations de L'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité

Il s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande dans un délai de 30 jours à compter des présentes et à en justifier au **VENDEUR** dans un délai de 8 jours suivant le précédent délai.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours à compter de la première présentation du courrier recommandé, le **VENDEUR** seul, pourra se prévaloir de la caducité des présentes de plein droit.

L '**ACQUEREUR** devra informer, sans retard le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

#### II - Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de **60 jours à compter des présentes**.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les huit jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

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

Passé le délai de huit jours à compter de la première présentation de ce courrier recommandé sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR**, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Cette notification devra contenir la mention manuscrite prévue aux articles L 313-1 et suivants susvisés.

#### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal déterminé dans le **TITRE II**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par **virement** préalable et reçu le jour de la signature sur le compte bancaire de Maître Jean-René LATOUR, Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

#### **AVERTISSEMENT**

Les parties sont averties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'**ACQUEREUR** au profit du **VENDEUR** dès avant la constatation authentique de la réalisation des présentes.

#### **CLAUSE PENALE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme correspondant à 10 % du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

#### **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **EXISTENCE DE TRAVAUX**

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de 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.

Le VENDEUR rappelle que les travaux indiqués ci-après ont été réalisés du chef de la société G-INVEST, précédent propriétaire, savoir :

- Par la société SIPRIE au cours de l'année 2014 / 2015 :

des travaux de réfection des peintures des façades bâtiments,  
des travaux de réfection des chéneaux en béton,  
des travaux de réfection du profilé goutte d'eau en tête des garde-corps.

- Par la société CIBOX au cours de l'année 2015.  
Remplacement des portes d'entrée

Il est ici précisé par le VENDEUR, ce que l'ACQUEREUR reconnaît, **qu'aucune assurance dommages-ouvrages n'a été souscrite pour la réalisation de ces travaux.**

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le vendeur, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances :** les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'**ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrage : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite

par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des rénovations.

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du Rédacteur des présentes toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relatées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendants et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'**ACQUEREUR** est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

## **DIAGNOSTICS**

### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

| Objet   | Bien concerné                                                                 | Elément à contrôler                                                                   | Validité                                              |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Plomb   | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures                                                                             | Illimitée ou un an si constat positif                 |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)              | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau |

|                         |                                                                                                                             |                                                                               |                         |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                         |                                                                                                                             | canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises                | 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 chauffage                                                                          | Consommation et émission de gaz à effet de serre                              | 10 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 133-8 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        |

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que 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.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par la société CEFAA sise à TOULOUSE (31100) 297 Route de Seysses. Ce dossier qui est joint, comprend les pièces suivantes :

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

#### **Pour les parties privatives**

En ce qui concerne le lot à usage d'habitation :

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.
- Diagnostic de performance énergétique.

### **Pour les parties communes et les caves**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques ci-annexés sont les suivants :

- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **Détecteur de fumée**

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

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

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

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

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

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie

publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### **Etat des risques et état des risques de pollution des sols**

Un état des risques et un état des risques de pollutions des sols sont joints.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

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

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

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

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

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

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

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

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif,

ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

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

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est jointe.

#### **OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT**

L'article L 134-6 du Code forestier impose une obligation de débroussaillage à la charge du propriétaire ou de l'occupant, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée ou un lotissement ;

6° Sur les terrains mentionnés supportant des lieux de résidences démontables ;

7° Sur les terrains mentionnés supportant la création de campings et parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs nécessitant un permis d'aménager ainsi que la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs mentionnés à l'article L443-2 du Code de l'urbanisme dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

8° Aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs et dont la liste est fixée par

décret en Conseil d'Etat, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement (le représentant de l'Etat dans le département peut augmenter cette profondeur, sans toutefois excéder 200 mètres).

La mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation concerné par une obligation de débroussaillage est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain ou aux abords de cette construction, de ce chantier ou de cette installation, dans la limite de la propriété sur laquelle cette construction, ce chantier ou cette installation est installé.

Les périmètres des terrains soumis aux obligations de débroussaillage sont indiqués sur les documents annexés au plan local d'urbanisme, ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

Ce dispositif est renforcé pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque d'incendie (article L 133-1 du Code forestier).

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes.

**Le bien ne se situe pas dans un périmètre d'application d'une Obligation légale de Débroussaillage, ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-annexé.**

**Le vendeur est exonéré de la production d'une attestation sur l'honneur du respect de l'obligation de débroussaillage ou de maintien en l'état débroussaillé du Bien.**

#### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

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

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

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

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

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

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et

matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

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

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

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

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Il résulte de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement :

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

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

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

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, ou qui aurait dû l'être.

### **NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS**

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

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AH5-488-754.

### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,

- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 134-3 ou L 134-4 1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global a été établi par la société TRIEX CONSEIL sise à PERPIGNAN (66000) 2 Rue Grande des Fabriques le 26 août 2021.

Une copie est jointe.

#### **EMPRUNT COLLECTIF**

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

#### **STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS**

##### **Règlement de copropriété**

Il sera remis à l'**ACQUEREUR** lors de la notification des présentes une copie du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

Il s'engage à en exécuter dès la réalisation de la vente toutes les charges, clauses et conditions et, notamment, à acquitter les charges incombant au propriétaire des **BIENS**.

L'**ACQUEREUR** sera, par le seul fait de la réalisation de la vente, subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** de ces actes et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires, publiées pour celles devant l'être.

##### **Syndic de la copropriété**

Le syndic est actuellement la société NEXITY LAMY SAS, 19 Rue de Vienne, 75008 PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT,

Précision ici faite que les notifications de transfert et de mutation seront adressées à NEXITY SETE – 83 Grand Rue Mario Roustan – CS 62807 – 34207 SETE.

### **Etat contenant diverses informations sur la copropriété**

L'état daté contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le syndic.

Cet état est joint.

### **Répartition des charges de copropriété**

#### **I - Principes de répartition :**

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété, qui stipulent que :

- Les provisions sur charges sont exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).
- Le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndic des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).
- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965).
- Le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

#### **II – Application du principe :**

##### **A – Règlement à la charge du VENDEUR**

Le **VENDEUR** règlera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- Les provisions sur charges exigibles telles qu'elles correspondent au budget prévisionnel.
- Les dépenses exigibles non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés lui incombant en vertu de la date prévue entre les parties au titre de la prise en charge de ces travaux, cette date étant d'un commun accord fixée à ce jour.
- Les arriérés de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement à la date de constatation authentique de la réalisation de la vente.

- Et, plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente, sans omettre les honoraires de mutation tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

Le **VENDEUR** versera à l' **ACQUEREUR**, lors de la réalisation des présentes, le montant des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel lui incombant et non encore exigibles.

#### B - Règlement à la charge de l'**ACQUEREUR**

Les parties conviennent que :

L'**ACQUEREUR** supportera :

- Les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la date de constatation authentique de la réalisation de la vente.
- Toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires en vertu de dépenses engagées régulièrement par le syndic de la copropriété ou le syndic de la copropriété assisté du conseil syndical en vertu des stipulations de l'assemblée des copropriétaires.

L'**ACQUEREUR** remboursera au **VENDEUR**, le jour de la vente, le prorata des charges lui incombant à compter de cette date.

L'**ACQUEREUR** acquittera auprès du syndic le coût des travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement total ou partiel n'est pas intervenu à ce jour et pour lequel ce dernier l'aura remboursé par anticipation.

Si une assemblée générale ordinaire ou extraordinaire des copropriétaires venait à se réunir entre la date de ce jour et celle de la constatation authentique de la réalisation des présentes, le **VENDEUR** devra en informer l'**ACQUEREUR** par écrit et avec accusé de réception au moins huit jours avant la date de cette assemblée en joignant à cet envoi la convocation ainsi que l'ensemble des documents qui lui auraient été adressés en même temps en vue de celle-ci, à défaut les travaux le cas échéant décidés lors de celle-ci resteront à la charge du **VENDEUR**.

#### **Notification de la mutation au syndic**

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la mutation sera donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dès la signature de l'acte authentique.

En application de l'article 6 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié, la notification de transfert sera également adressée au syndic. A cette occasion, le **BENEFICIAIRE** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR SA SITUATION**

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que l'**ACQUEREUR** ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur acquéreur) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour l'**ACQUEREUR** de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas déjà être propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

### **INFORMATION DU VENDEUR SUR LA LIBERATION DES FONDS**

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

### **ASCENSEUR - REGLEMENTATION**

L'ensemble immobilier objet des présentes dispose de deux ascenseurs (le bâtiment B Canigou).

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

L'**ACQUEREUR** est informé que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente sera reçue **au plus tard à la date fixée au TITRE II des présentes**, par l'Office notarial sis à PERIGUEUX (24000), 27 Rue Gambetta, moyennant le paiement du prix par l'ACQUEREUR par virement bancaire sur le compte du rédacteur.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

1 – 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 ;

2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette

partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra disposer du bien dont il s'agit huit jours après la première présentation du courrier recommandé susvisé ou, le cas échéant, dès le lendemain de la signification par voie d'huissier, sans autre formalité : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne morale que ce dernier se réserve de désigner; **dans laquelle l'acquéreur serait majoritaire**, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne morale désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-1 et suivants du Code de la Consommation.

### **ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

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

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

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

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

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

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

### **NEGOCIATION**

Les PARTIES déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

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

A cet effet, le présent acte avec ses annexes lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **VENDEUR** constitue pour son mandataire Office Notarial de Maître Jean-René LATOUR 27 rue Gambetta à PERIGUEUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'**ACQUEREUR** que :

- dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.
- en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant,
- en cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, si aucun versement ne peut intervenir directement entre les parties pendant le délai de rétractation, l'alinéa deuxième dudit article dispose que :

*« lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat de 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. »*

### **VENDEUR MARCHAND DE BIENS**

Il est ici rappelé que le **VENDEUR** a lui-même acquis le **BIEN** en qualité de Marchand de Biens.

Le **VENDEUR** a dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il a déclaré dans l'acte qu'il s'engageait à revendre le **BIEN** dans les cinq ans suivant la date de son acquisition.

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour.

### **IMPOT SUR LA MUTATION**

La vente de ce bien n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

### **FRAIS**

Le **VENDEUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, état hypothécaire, seront supportés également par **L'ACQUEREUR**.

### **REDACTION**

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera l'Office notarial de Maître Jean-René LATOUR sis à PERIGUEUX (24000), 27 Rue Gambetta.

### **REQUISITION**

**VENDEUR** et **ACQUEREUR**, dans un intérêt commun et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers.

Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS**

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait le **BIEN** dont il s'agit durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information pouvait entraîner son annulation.

Compte tenu de ce qui précède, les parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que :

*"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".*

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective ou en leur siège.

Spécialement concernant la faculté de rétractation il est convenu qu'elle devra être exercée en l'étude de Maître Jean-René LATOUR.

## TITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES

### 1) RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACQUEREUR

#### SI ACQUISITION PAR PERSONNE(S) PHYSIQUE(S)

#### ACQUEREUR

#### CONJOINT

Nom

.....

Nom de jeune fille *mention obligatoire*

.....

Prénoms .....  
(dans l'ordre de l'état civil)

Prénoms .....  
(dans l'ordre de l'état civil)

Adresse .....

.....

**(l'acquéreur élisant domicile à cette adresse)**

Adresse .....

.....

Date de naissance *mention obligatoire*

.....

Date de naissance *mention obligatoire*

.....

Lieu de naissance *mention obligatoire*

.....

Lieu de naissance *mention obligatoire*

.....

Profession *mention obligatoire*

.....

Profession *mention obligatoire*

.....

Adresse mail *mention obligatoire*

.....

Adresse mail *mention obligatoire*

.....

Téléphone *mention obligatoire*

.....

Téléphone *mention obligatoire*

.....

#### **Situation matrimoniale**

- ☐ Marié
- ☐ Veuf
- ☐ Divorcé
- ☐ Célibataire
- ☐ PACS

#### **Situation matrimoniale**

- ☐ Marié
- ☐ Veuf
- ☐ Divorcé
- ☐ Célibataire
- ☐ PACS

#### **Si mariage**

Date de mariage *mention obligatoire* :

.....

Lieu de mariage mention obligatoire :

.....

Régime matrimonial mention obligatoire :

.....

DATE du contrat de mariage mention obligatoire + joindre une copie du contrat :

.....

Nom et adresse du notaire rédacteur du contrat :

.....

.....

### **Si PACS**

Date mention obligatoire :

.....

Lieu mention obligatoire :

.....

**Acquisition effectuée par:** mention obligatoire

- ☐ Monsieur seul
- ☐ Madame seule
- ☐ Monsieur et Madame

Dans ce dernier cas proportion de chacun :    Monsieur            %  
                                                                                  Madame            %

### **SI ACQUISITION PAR UNE SOCIETE**

**Société à créer** :            °    **OUI**            °    **NON**

Forme juridique : .....

Dénomination de la société : .....

Siège social : .....

Capital : .....

Associés et répartition du capital : .....

.....

.....

.....

REMARQUE : Si société en cours de formation :

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

## NOTAIRE DE L'ACQUEREUR

Nom du notaire : .....

Adresse : .....  
.....

Nom du clerc en charge du dossier : .....

Téléphone : .....

Télécopie : ..... Adresse mail : .....

## **2) DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS VENDUS EN L'ETAT.**

### **DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier situé à PERPIGNAN (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66000 1 Rue Jean Guiter - dénommé "RESIDENCE LES ALBERES"

Un ensemble immobilier composé de plusieurs bâtiments comprenant 250 appartements répartis en six immeubles, espaces verts, stationnements et locaux communs.

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit                     | Surface          |
|---------|-----|-----------------------------|------------------|
| BW      | 767 | boulevard Saint Assiscle    | 01 ha 72 a 14 ca |
| BW      | 772 | 22 rue des Raisins          | 00 ha 39 a 46 ca |
| BW      | 775 | 13 boulevard Saint Assiscle | 00 ha 02 a 23 ca |

Total surface : 02 ha 13 a 83 ca

### **Les lots de copropriété suivants :**

#### **Lot numéro cinq cent onze (511)**

Au premier étage de la cage d'escalier n°14 dans le bâtiment Força Real (D), un appartement de type 4 désigné D141D d'une superficie privative de 65,6 m². Son accès est réalisé par la cage d'escalier 14, porte à droite. Il comprend une entrée donnant accès à un dégagement desservant un séjour, une cuisine, un WC, une salle d'eau et trois chambres. Il bénéficie d'une loggia, à jouissance exclusive et privative, accessible depuis la troisième chambre.

Et les quatre-vingt-un /vingt millièmes (81 /20000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro cinq cent vingt et un (521)**

Au rez-de-chaussée de la cage d'escalier n°14 dans le bâtiment Força Real (D), une cave numérotée 1, d'une superficie privative de 7,1 m². Son accès est réalisé par le hall d'entrée de l'allée 14, porte à droite.

Et les un /vingt millièmes (1 /20000 ème) des parties communes générales.

### **Lot numéro cent quatre-vingt-dix-huit (198)**

Un emplacement de stationnement numéroté 198 en extérieur. Son accès est réalisé par la voie de circulation véhicules.

Et les deux /vingt millièmes (2 /20000 èmes) des parties communes générales.

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

### **3) MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE**

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 65,60 M² pour le lot numéro CINQ CENT ONZE (511)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par Monsieur François PICHON, Géomètre-Expert au sein de la SELARL OPERANDI sise à LYON (69007), 26 bis rue Camille Roy le 1<sup>er</sup> décembre 2021 ci-annexée.

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

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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

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

### **4) FINANCEMENT DE L'ACQUISITION**

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

|                                                                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Prix de vente :<br>QUATRE-VINGT-DIX MILLE HUIT CENT QUINZE EUROS                                              | 90 815,00 EUR        |
| Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :                                                                  |                      |
| - la provision sur frais de l'acte de vente :<br>HUIT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGTS EUROS.                    | 8 980,00 EUR         |
| - la provision sur frais du prêt envisagé :                                                                   | MEMOIRE              |
| <b>Le total s'établit à la somme de :<br/>QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS</b> | <b>99 795,00 EUR</b> |

### **R E S E R V E S**

**L'Acquéreur** reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

**Frais de vente :** en fonction du taux soit d'enregistrement, soit de la taxe sur la valeur ajoutée, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, etc... en vigueur à CE JOUR.

**Frais de prêt :** le montant de ces frais sera communiqué par la banque de l'ACQUEREUR.

En conséquence, **l'ACQUEREUR** devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages.

### **5) FINANCEMENT : (Rayer le paragraphe inutile)**

#### **CAS N° 1 : FINANCEMENT AU MOYEN D'UN PRET**

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

|                                                  |  |
|--------------------------------------------------|--|
| - au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de : |  |
| - au moyen de ses fonds personnels pour :        |  |
|                                                  |  |
| TOTAL EGAL au montant à financer :               |  |

### **Caractéristiques du prêt souscrit par l'ACQUEREUR :**

Organisme prêteur : .....

Montant maximum de la somme empruntée : .....

Taux d'intérêt nominal maximum : .....% l'an hors assurance

Durée : .....

Réception de l'offre de prêt par l'acquéreur : 60 jours à compter de la signature des présentes.

**CAS N° 2 : ABSENCE DE PRET OU PRET NE COUVRANT PAS LA TOTALITE DU PRIX**

**En l'absence de recours à un prêt ou en cas de prêt ne couvrant pas la totalité du prix, signature de chacun des acquéreurs précédée de la mention manuscrite suivante, à recopier par chacun des acquéreurs :**

*"Je déclare ne pas recourir à un prêt autre que celui éventuellement mentionné ci-dessus pour le paiement du prix de de la présente vente et reconnais être parfaitement informé que si je recours néanmoins à un autre prêt, je ne pourrais en conséquence me prévaloir des dispositions de la loi n° 79-596 du 13 Juillet 1979."*

Signature(s)

## **6) RECAPITULATIF DES DELAIS A RESPECTER**

|                                                                                                                       |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dépôt de la demande de prêt</b>                                                                                    | Au plus tard dans les <b>30 jours des présentes</b>                         |
| <b>Justification du dépôt de la demande de prêt</b><br>(par l'envoi de l'attestation de dépôt directement au vendeur) | Au plus tard dans les <b>8 jours</b> du délai ci-dessus                     |
| <b>Obtention du prêt</b><br>(réception de l'offre)                                                                    | Au plus tard dans les <b>60 jours des présentes</b>                         |
| <b>Justification de l'obtention du prêt</b><br>(par l'envoi de la copie de l'offre directement au vendeur)            | Au plus tard dans les <b>3 jours</b> de la réception de l'offre de prêt     |
| <b>Date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes</b>                                                | <b>Au plus tard dans les trois mois suivants la signature des présentes</b> |

## **7) ANNEXES**

- plan cadastral,
- registre du personnel,
- diagnostics techniques parties privatives,
- diagnostics techniques parties communes,
- état des risques et état des risques de pollution des sols,
- consultation Géorisques,
- diagnostic technique global
- attestation de superficie loi Carrez,
- l'état descriptif de division – règlement de copropriété
- le pré-état daté,
- le carnet,
- le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 27 juillet 2022,
- la fiche synthétique

## **DISJONCTION DES PIECES JOINTES**

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

## **NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES**

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

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

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**IMPORTANT : MODALITES DE NOTIFICATION DES PRESENTES**  
**(Article L271-1 du CCH)**

**Conformément à l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le présent compromis de vente et ses annexes seront notifiés à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception.**

**En vue de cette notification, l'ACQUEREUR effectue la déclaration suivante :**

**J'accepte que :**

**la copie du présent acte et de ses annexes me soit adressées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception.**

**Le cas échéant, adresse électronique de chacun des acquéreurs (adresses différentes):**

.....

.....

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

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

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

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

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

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

Les parties donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

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.

**N.B :** en cas de pluralité d'ACQUEREURS, la case cochée par l'un vaut pour les notifications adressées à chacun des ACQUEREURS.

### FAIT

**En un seul exemplaire** qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial de Maître Jean-René LATOUR susnommé.

Lequel Office Notarial sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'acquéreur en application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les présentes comprenant :

**Paraphes :**

(Initiales vendeur et acquéreur)

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

### ET SIGNE PAR LES PARTIES, savoir:

|                                                                                   |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <p><b><u>POUR L'ACQUEREUR</u></b></p> <p><b>A.....</b></p> <p><b>Le .....</b></p> | <p><b><u>SIGNATURE(S)</u></b></p> |
| <p><b><u>POUR LE VENDEUR</u></b></p> <p><b>A.....</b></p>                         | <p><b><u>SIGNATURE</u></b></p>    |

|         |  |
|---------|--|
| Le..... |  |
|---------|--|