

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

1. Identité du Vendeur

La SNC LP PROMOTION 1031 dont le siège social est 25 rue de Bayard CS 71348 - 31069 Toulouse Cedex 6, ci-après dénommée le maître d'ouvrage, immatriculée au RCS de Toulouse 934 959 446

Coordinnées téléphoniques et électroniques :

Téléphone : 08.05.80.48.03
Mail : contact@lppromotion.com

2. Désignation des biens

Nom du programme : PAVILLON VALOIS	
Adresse : 65 Boulevard Denfert Rochereau	Nombre total de logements dans la résidence : 23 + 1 commerce
Code postal : 16100	Ville : Cognac
Lot n° :	Typologie :
Étage :	Surface Carrez (m ²) :
Parking :	
Annexes (à préciser) :	

3. Situation du bien au regard de l'état des risques

Compte tenu de l'information due par le vendeur à l'acquéreur d'un bien immobilier situé dans une ou plusieurs zones précisées par l'article R.125-23 du code de l'environnement, c'est-à-dire couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, ou dans un secteur d'information des sols, l'acquéreur déclare que le vendeur lui a remis concomitamment à la présente notice d'information précontractuelle, un état des risques, datant de moins de 6 mois, comprenant les mentions, informations, et documents exigés par l'article R.125-24 du Code de l'Environnement.

Étant enfin précisé que cet état des risques, le cas échéant actualisé en cas d'informations devenues obsolètes ou de dépassement du délai de 6 mois, sera par la suite annexé (i) au compromis de vente et (ii) à l'acte authentique de vente.

4. Prix de vente du bien

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix ferme, définitif et non révisable pour l'avenir de :

euros (en lettres)

€ (chiffres)



VERSION PIERRE



Paraphes

NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

Le prix se décompose ainsi :

- la partie s'appliquant à l'existant :

	euros (en lettres)
	€ (chiffres)

- et la partie des travaux à réaliser par le Vendeur moyennant le prix de :

	euros (en lettres)
	€ (chiffres)

Étant ici précisé que le prix de vente ne comprend pas la quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété que l'acquéreur devra régler le jour de la signature de l'acte authentique.

Paiement du prix correspondant à l'existant

Le prix est stipulé payable comptant pour la totalité de l'existant au jour de la vente.

Paiement du surplus

Étant ici précisé que le montant des travaux sera réglé au fur et à mesure de leur avancement suivant l'échelonnement ci-dessous prévu :

- 35 % à l'achèvement du curage, préparation de chantier, désamiantage,
- 35 % à l'achèvement des cloisons,
- 20 % à l'achèvement du revêtement de sol,
- 5 % à l'achèvement des travaux,
- 5 % à la remise des clés.

5. Durée du contrat

Le compromis de vente est conclu pour une période expirant à la date fixée pour la signature de l'acte de vente.

6. Propriété - Jouissance

L'Acquéreur sera propriétaire, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique, des biens et ouvrages existants tels qu'ils existeront au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de la rénovation de l'immeuble au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés.



VERSION PIERRE



Paraphes



NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

7. Notification électronique et/ou Signature électronique

Le vendeur informe l'acquéreur qu'il envisage de recourir à la signature électronique pour la conclusion du compromis de vente et à lettre recommandée électronique avec avis de réception pour l'exécution des contrats.

Chaque acquéreur communiquera son adresse mail et son numéro de téléphone portable.

Si plusieurs acquéreurs utilisent la même adresse e-mail, chacun devra déclarer avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits acquéreurs se donneront pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

L'acquéreur devra reconnaître et garantir qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il indiquera, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Dans le cas où l'acquéreur accepte de recourir à la notification par lettre recommandée électronique, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code Civil, il donnera son accord pour l'envoi par courrier recommandé électronique :

- De la notification conformément aux dispositions de l'article L271-1 et de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, du présent compromis de vente avec les pièces devant lui être remises par le vendeur, en vue d'ouvrir à l'acquéreur le délai de rétractation de 10 jours ci-dessus mentionné.
- De l'envoi du projet d'acte de vente définitif avec les pièces devant lui être remises par le notaire du programme.

8. Traitement des réclamations

En cas de différend, le vendeur et l'acquéreur soumettront leurs différends à la juridiction compétente.

Néanmoins, en vue de leur résolution amiable, l'acquéreur peut adresser toutes réclamations au vendeur.

9. Code de la consommation

• **Rappel du dispositif BLOCTEL**

Conformément à l'article L.223-1 du code de la consommation, l'acquéreur est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : <http://www.bloctel.gouv.fr/>.

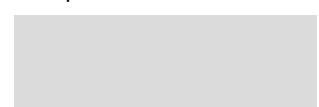
• **Médiation de la consommation**

Conformément à l'article L.111-1 du code de la consommation, l'acquéreur est informé qu'il pourra contacter le médiateur de la consommation :

Association MEDIMMOCONSO
3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU
Mail : contact@medimmoconso.fr
Site internet : <https://medimmoconso.fr>



VERSION PIERRE



NOTICE D'INFORMATION PRECONTRACTUELLE

Art. L111-1 et R111-1 du code de la consommation

10. Garanties légales

Dès lors que la nature des travaux entre dans le champ d'application des garanties légales, le vendeur sera tenu à tout ou partie des garanties suivantes :

- **La garantie biennale**

Le vendeur est tenu du bon fonctionnement des éléments d'équipement (dissociables) du bien vendu. Cette garantie court pendant un délai de deux ans à compter de sa réception.

- **La garantie décennale**

Le vendeur est responsable des vices cachés. Lorsque ceux-ci portent atteinte à la solidité ou à la destination du logement et qu'ils surviennent dans un délai de 10 ans suivant la réception des travaux, ils relèvent de la garantie décennale.

- **La garantie d'isolation phonique**

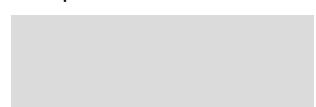
En application de l'article L.124-4 du Code de la construction et de l'habitation, le vendeur est tenu de la garantie d'isolation phonique uniquement pour les biens à usage d'habitation, pendant un an à compter de la prise de possession.



VERSION PIERRE



Paraphes



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Conseiller

Parties en gris clair à remplir par le(s) Bénéficiaire(s)

1. Parties au contrat

Entre les soussignés :

La SNC LP PROMOTION 1031 dont le siège social est 25 rue de Bayard CS 71348 31069 Toulouse Cedex 6, ci-après dénommée le maître d'ouvrage, immatriculée au RCS de Toulouse 934 959 446, représentée par Monsieur Pierre AOUN, dûment habilité à l'effet des présentes, ou toute(s) Société(s) pouvant s'y substituer,

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE VENDEUR » D'UNE PART,

Et

ACQUÉREUR

Société*
*à remplir uniquement si le réservataire n'est pas une personne physique

Nom** :	Nom de jeune fille :		Prénom :
Né(e) le :	À :		Pays :
Adresse du domicile :			
Code postal :	Ville :		
Tél domicile :	Tél portable :		
Profession :	Email :		
Situation matrimoniale : <input type="checkbox"/> Célibataire		<input type="checkbox"/> Union libre	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
<input type="checkbox"/> Marié(e),	Le :	, À :	
Régime matrimonial :		Notaire du contrat :	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e),	Le :	, À :	
<input type="checkbox"/> Pacsé(e),	Le :	, À :	

CO-ACQUÉREUR

Nom** :	Nom de jeune fille :		Prénom :
Né(e) le :	À :		Pays :
Adresse du domicile :			
Code postal :	Ville :		
Tél domicile :	Tél portable :		
Profession :	Email :		
Situation matrimoniale : <input type="checkbox"/> Célibataire		<input type="checkbox"/> Union libre	<input type="checkbox"/> Veuf(ve)
<input type="checkbox"/> Marié(e),	Le :	, À :	
Régime matrimonial :		Notaire du contrat :	
<input type="checkbox"/> Divorcé(e),	Le :	, À :	
<input type="checkbox"/> Pacsé(e),	Le :	, À :	

**Ou toute société qui s'y substituera

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « L'ACQUÉREUR », D'AUTRE PART, agissant solidairement entre eux en cas de pluralité.

Etant ici précisé que l'Acquéreur sera assisté par Me

Notaire à ()



VERSION PIERRE



Paraphes

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Par ces présentes, le Vendeur vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, en l'état futur de rénovation, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à l'Acquéreur qui accepte sous les mêmes conditions suspensives LE BIEN IMMOBILIER ci-après désigné.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité des Vendeurs ou des Acquéreurs selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

2. Désignation des biens

Nom du programme : PAVILLON VALOIS	
Adresse : 65 Boulevard Denfert Rochereau	Nombre total de logements dans la résidence : 23 + 1 commerce
Code postal : 16100	Ville : Cognac
Lot n° :	Typologie :
Étage :	Surface Carrez (m ²) :
Parking :	
Annexes (à préciser) :	

Les Parties déclarent que la détermination de la quote-part de parties communes attachée aux biens vendus ne constitue pas un élément essentiel de leur accord et de leur consentement.

3. Prix de vente

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix ferme, définitif et non révisable pour l'avenir de :

	euros (en lettres)
	€ (chiffres)

Le prix se décompose ainsi :

- la partie s'appliquant à l'existant :

	euros (en lettres)
	€ (chiffres)

- et la partie des travaux à réaliser par le Vendeur moyennant le prix de :

	euros (en lettres)
	€ (chiffres)

Conformément aux dispositions de l'article R 262-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la réalité de la répartition du prix du bien entre celui de l'existant et celui des travaux devant être réalisés par le Vendeur est attestée par l'Homme de l'Art, tel que défini à l'article R 262-7 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes d'une attestation ci-annexée.

Paiement du prix correspondant à l'existant

Le prix est stipulé payable comptant pour la totalité de l'existant au jour de la vente.



VERSION PIERRE



Paraphes

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Paiement du surplus

Étant ici précisé que le montant des travaux sera réglé au fur et à mesure de leur avancement suivant l'échelonnement ci-dessous prévu :

- 35 % à l'achèvement du curage, préparation de chantier, désamiantage,
- 35 % à l'achèvement des cloisons,
- 20 % à l'achèvement du revêtement de sol,
- 5 % à l'achèvement des travaux,
- 5 % à la remise des clés.

Le vendeur déclare que cet échelonnement des paiements satisfait aux prescriptions de l'article R 262-10 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

4. Délais

L'acte authentique de vente sera établi par Maître Emilia BLAIS titulaire d'un Office Notarial, à NANTES (44004), 33 rue Jean Jaurès BP 90420 et sera signé avant le

Étant précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes. La date d'expiration de ce délai 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.

Le Vendeur et l'Acquéreur donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de Maître Emilia BLAIS, Notaire susnommée 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.

5. Propriété - Jouissance

L'Acquéreur sera propriétaire, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique, des biens et ouvrages existants tels qu'ils existeront au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de la rénovation de l'immeuble au fur et à mesure de l'accomplissement de celle-ci, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des biens vendus et en prendra possession dès que ceux-ci seront achevés dans les conditions définies ci-après.

6. Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare et garantit que les travaux réalisés ou envisagés n'incluent pas les travaux d agrandissement ou de restructuration complète de l ensemble immobilier, assimilables à une reconstruction, mentionnée à l alinéa 3 de l article L262-1 du Code de la Construction et de l Habitation et qui rendent à l état neuf :

- 1° Soit la majorité des fondations ;
- 2° Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- 3° Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- 4° Soit l ensemble des éléments de second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés :
 - a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b) Les huisseries extérieures ;
 - c) Les cloisons intérieures ;
 - d) Les installations sanitaires et de plomberie ;
 - e) Les installations électriques ;
 - f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage.



VERSION PIERRE

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Le Vendeur déclare que :

- L'immeuble est situé dans une ville éligible au dispositif dit «Denormandie» aux termes d'un arrêté du 26 mars 2019.
- Le bien objet des présentes se situe dans un immeuble qui sera réalisé en conformité avec les niveaux de performance énergétique fixés dans le cadre du bénéfice du dispositif fiscal « Denormandie » à savoir les critères de performance énergétiques globales définies par l'arrêté du 26 mars 2019 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 novocies du code général des impôts, pris pour l'application de l'article 46 AZA octies-0 A de l'annexe III à ce code.
- Le montant des dépenses liées aux travaux d'amélioration ou de transformation s'élèvera au moins à 25 % du montant total de l'opération (achat + travaux).

Étant ici rappelé à l'Acquéreur que le local doit être affecté à l'habitation après travaux.

7. Conditions générales

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état futur de rénovation conformément aux dispositions des articles L262-1 à L262-11, R262-1 à R262-15 et L 111-6-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, du décret n°2008-1338 du 16 décembre 2008.

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

1. De prendre les biens ci-dessus désignés dans l'état où ils existeront après rénovation conformément à la notice descriptive et au plan.
2. De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le Vendeur.
3. De payer les impôts, contributions, taxes, primes d'assurances et charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité. 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 tous les autres contrats relatifs aux biens vendus s'ils ont été souscrits directement par le Vendeur
6. Tous les frais, droits, émoluments et honoraires de l'acte authentique de vente et ses suites seront payés directement par L'Acquéreur. Étant ici précisé que le prix de vente ne comprend pas la quote-part des frais d'établissement de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété que l'Acquéreur devra régler le jour de la signature de l'acte authentique.

Absence de sinistre

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, le BIEN VENDU n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-1 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances) pendant la période où il a été propriétaire dudit immeuble ou dont il a été lui-même informé en application desdites dispositions.



VERSION PIERRE

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Dossier de diagnostic technique

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi par des contrôleurs techniques agréés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, a été remis à l'acquéreur. L'Acquéreur est parfaitement informé du fait que les diagnostics portent sur l'ensemble de l'immeuble et qu'ils feront l'objet d'une individualisation pour l'acte de vente.

Un état des risques est annexé.

Le bien ne rentre pas dans le champ d'application de l'obligation légale de débroussaillement.

Copropriété

L'ensemble immobilier devant être soumis au régime de la copropriété, un état descriptif de division-règlement de copropriété sera reçu par le notaire de l'opération et sera transmis à l'Acquéreur dans le cadre de la purge de son délai de rétractation.

Mesurage

En cas de vente d'un lot dépendant d'un immeuble en copropriété, l'Acquéreur a la possibilité d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée à l'acte authentique. 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 au delà de la tolérance. Selon l'article 4-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967: « la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.».

L'Acquéreur est parfaitement informé que la surface carrez mentionnée aux Présentes pourra évoluer entre l'avant contrat et la vente, les travaux de rénovation étant réalisés postérieurement à l'acte de vente. Il déclare en être parfaitement informé et que toute variation de la surface carrez à la baisse dans le cadre de la tolérance ci-dessus visée (savoir 5%) ne constitue pas une condition essentielle de son consentement aux Présentes.

Syndic de copropriété

Le Syndic provisoire de l'immeuble sera SAS Calot Syndic et Gestion, dont les bureaux sont au :
24 rue d'Aubuisson
31 000 Toulouse.

L'Acquéreur s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et dans ses modifcatifs éventuels, dont un exemplaire lui sera remis préalablement à la réitération des présentes par acte authentique. Il sera alors subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant des stipulations dudit règlement, en fera son affaire personnelle et les exécutera ainsi qu'il s'y oblige expressément.

Le VENDEUR déclare que la copropriété n'étant pas active :

- 1) Aucune assemblée des copropriétaires n'a décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.
- 2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.
- 3) Aucune répartition des charges n'est effectuée, les organismes collecteurs recouvrant directement auprès de chaque propriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.
- 4) Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble savoir la fiche synthétique et le carnet d'entretien ainsi que les informations financières n'ont pas pu être obtenues.

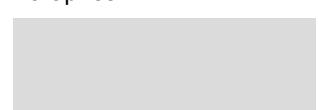
L'ACQUERREUR déclare en être parfaitement informé et s'en satisfaire au regard des dispositions de l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



VERSION PIERRE



Paraphes



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Répartition des charges

Rappel des règles de répartition en matière de charges et travaux de copropriété

L'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié par le décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 dispose :

« À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965 incombe au Vendeur.
- Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, Vendeur ou Acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

Convention sur la répartition des charges et travaux

À titre de conventions particulières entre elles, non opposables au syndic de la copropriété, les parties conviennent des répartitions suivantes :

• S'agissant des charges prévues dans le budget prévisionnel :

Il est convenu entre les Parties que le Vendeur supportera les charges courantes jusqu'à la livraison des Biens.

Pour les charges appelées par le syndic postérieurement à cette date, l'Acquéreur en sera redevable.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, au jour de la signature de l'acte authentique de vente, un prorata de la dernière provision exigible le cas échéant, au titre du budget prévisionnel. Ce prorata correspondra à la période comprise entre l'entrée en jouissance de l'Acquéreur et la fin de la période couverte par la provision.

S'agissant des charges appelées par le syndic à l'Acquéreur entre la vente et la livraison des Biens, le Vendeur s'obligera à les rembourser à l'Acquéreur sur présentation de l'appel de fonds reçu par ce dernier du syndic de copropriété.

• S'agissant des travaux :

Il est convenu entre les Parties que le Vendeur supportera tous travaux décidés avant la livraison, qu'ils aient été exécutés ou non, étant ici précisé que des travaux décidés s'entendent de travaux pour lequel un devis aura été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'Acquéreur supportera le coût des travaux votés à compter de la livraison des Biens.

S'agissant du coût des travaux votés entre la Vente et la livraison des Biens, appelé par le syndic à l'Acquéreur, le Vendeur s'oblige à les rembourser à l'Acquéreur sur présentation de l'appel de fonds reçu par ce dernier du syndic de copropriété.

8. Délai de réalisation des travaux

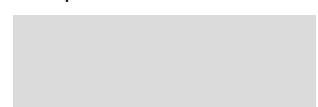
Définition de l'achèvement

Les biens vendus seront réputés achevés au sens de l'article L. 262-7, R. 262-10 et R. 262-13 dudit Code de la construction et de l'habitation, lorsque les travaux prévus au présent contrat seront exécutés.

L'achèvement et la livraison des biens est prévue au plus tard le 31/12/2027 sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison qui seront prévues à l'acte de vente.

9. Conditions suspensives

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'Acquéreur pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci. L'Acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 al.1er du Code Civil aux termes desquelles : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.»



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après :

- À sa faisabilité sur le plan juridique, commercial et financier,
- À l'obtention des autorisations administratives nécessaires le cas échéant, lesquelles devront avoir acquis un caractère définitif,
- Que le Vendeur ait préalablement acquis l'immeuble objet des présentes et obtenu la Garantie financière d'achèvement Vente d'immeuble à rénover (GFA-VIR) ainsi que les assurances obligatoires.
- Que des titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées au règlement de copropriété, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination.
- 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.

Assurances Dommage Ouvrage - Responsabilité Civile Professionnelle – GFA

Le Vendeur s'engage à fournir au Notaire rédacteur de l'acte authentique :

- L'assurance dommages ouvrage (l'article L 262-4 du code de la construction et de l'habitation, et articles L 242-1 et L 242-2 du code des assurances) dès lors que les travaux relèvent du champ de la garantie décennale.
- L'assurance de responsabilité décennale (article L241-2 du Code des assurances) dès lors que les travaux relèvent du champ de la garantie décennale.
- L'assurance de responsabilité civile professionnelle (l'article L 111-6-2-1 du code de la construction et de l'habitation).
- La quittance de primes de ces assurances.
- La Garantie financière d'achèvement Vente d'immeuble à rénover.

Condition suspensive d'obtention de prêt

RECOURS À UN EMPRUNT

La vente objet des présentes est soumise en faveur de l'Acquéreur et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit aux conditions suivantes :

Nom de la banque :			
Montant maximum de la somme empruntée :	euros (en lettres) € (en chiffres)		
Durée de remboursement (mois) :			
Taux nominal d'intérêt maximum :			
Garanties du prêt :			
- hypothèque ou privilège :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON	
- cautionnement :	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON	

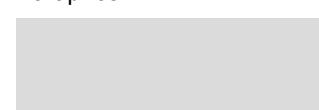
Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 313-1 et suivants du Code de la Consommation et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'Acquéreur de l'offre écrite, telle que prévue aux articles susvisés, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.



VERSION PIERRE



Paraphes



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard : DANS LES TROIS MOIS SUIVANTS LA SIGNATURE DU PRESENT ACTE SOUS SEING PRIVE.

L'Acquéreur s'oblige à constituer son dossier et à le déposer auprès d'un organisme financier dans les meilleurs délais. Il s'engage à justifier au Vendeur de ces demandes et à informer ce dernier sans délai de l'obtention du ou des prêts.

Si ce ou ces prêts n'ont pas été obtenus pour une raison ne dépendant pas de la volonté de l'Acquéreur dans le délai de trois mois à compter de la signature du présent contrat, celui-ci sera considéré comme nul et non avenu, sauf prorogation de délai consenti par avenant.

Observations étant ici faites en ce qui concerne le ou les prêts :

- Le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressée à l'Acquéreur et faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts. L'original de cette lettre devra être produite au notaire nommé à l'article 4 du présent contrat,
- Si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute de l'Acquéreur, notamment s'il a négligé d'en faire la demande, s'il a déposé la demande de prêt hors délais ou omis de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues, le dépôt de garantie ci-après versé restera acquis au Vendeur, en application de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil selon lequel, la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

NON RE COURS À UN EMPRUNT

L'Acquéreur déclare qu'il finance l'acquisition envisagée sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application des articles L.313-1 et suivants du Code de la Consommation.

Il est informé que s'il entend ultérieurement solliciter un semblable prêt, il ne pourra bénéficier du dispositif institué par les dispositions précitées et appose de sa main, conformément aux dispositions de l'article L.313-42 du Code de la Consommation, la mention manuscrite ci-après :

« Je soussigné [redacted] déclare ne pas vouloir financer l'acquisition envisagée au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnaiss que pour le cas où j'aurais malgré tout recours à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du bénéfice des dispositions des articles L.313-40 à L.313-45 du Code de la Consommation ».

Date et signature(s) de l' (des) Acquéreur(s) :



VERSION PIERRE



Paraphes

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

10. Dépôt de Garantie

L'Acquéreur déposera à la suite des présentes à titre de dépôt de garantie à la comptabilité de Maître Emilia BLAIS, Notaire chargée d'établir l'acte de vente, la somme de :

	euros (lettres)
	€ (chiffres)

Cette somme, ne sera encaissée qu'à la suite du délai de 10 jours, ne sera pas productive d'intérêts, et restera au compte de l'Acquéreur jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente. Cette somme, si elle est encaissée, sera versée sur un compte spécial ouvert au nom de l'Acquéreur chez le notaire de l'opération. Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant. En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes.

L'Acquéreur ne pourra recouvrer l'acompte versé que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1304-3 al 1 du Code Civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au Vendeur, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes. L'Acquéreur autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le tiers convenu ci-après déterminé à se libérer de cette somme entre les mains du Vendeur, sous la déduction sus-indiquée, dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes. Le tiers convenu, caissier de l'Office Notarial chargé d'établir l'acte, mandataire commun des parties, détiendra cette somme pour le compte de qui il appartiendra. La mission du tiers convenu sera de remettre la somme versée comme il est dit ci-dessus au Vendeur ou à l'Acquéreur selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

11. Clause pénale

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'Acquéreur, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser au Vendeur la somme de DIX POUR CENT (10%) du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 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.

12. Faculté de rétractation

En vertu de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Acquéreur peut se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation du courrier lui notifiant l'acte. Pour être valable, cette rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège du Vendeur.

Le réservataire déclare être parfaitement informé des conditions, du délai et des modalités d'exercice de ce droit.

LOI ALUR

Les parties sont informées des dispositions résultant de l'article L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation issu de l'article 54 III de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » modifié par l'Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L.721-2 et L.721-3 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduit :



VERSION PIERRE



Paraphes

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

«Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L.721-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L.721-2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L.721-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L.271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

La communication mentionnée aux premier et deuxième alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L.271-1.»

L'ACQUÉREUR déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée par lettre électronique avec demande d'avis de réception électronique par les soins du notaire susnommé,
- et que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la réception de cette notification.
- être informé qu'un second envoi sera réalisé afin de lui transmettre la copie du règlement de copropriété .

13. Autorisation de notification par lettre recommandée électronique

Conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code Civil, l'Acquéreur donne son accord pour l'envoi par courrier recommandé électronique (cocher les cases) :

De la notification conformément aux dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, du présent compromis de vente par le Vendeur en vue d'ouvrir à l'Acquéreur le délai de rétractation de 10 jours ci-dessus mentionné.

Aux adresses mails ci-dessous :

Adresse mail de l'Acquéreur :

Tél :

Adresse mail du Co-Acquéreur :

Tél :

Si plusieurs Acquéreurs utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits réservataires se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

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

L'Acquéreur s'engage à signaler au Vendeur toute perte ou usage abusif de son compte e-mail. Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par l'Acquéreur au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par l'Acquéreur et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Les données personnelles fournies par l'Acquéreur sont traitées par le Vendeur :

- Afin d'assurer la gestion du contrat et l'exécution de ses obligations à ce titre, cette nécessité contractuelle formant la base légale du traitement. A défaut de fourniture des informations demandées, le contrat ne pourra être conclu;
- Afin de maintenir une relation client suivie au travers de l'envoi d'offres commerciales relatives aux produits et services de LP PROMOTION ainsi que de lettres d'information sur son actualité. La base légale de tels envois est l'intérêt légitime du Vendeur à communiquer avec ses clients, l'Acquéreur pouvant s'y opposer en cochant la case ci-dessous ou via le lien de désabonnement dans les courriels adressés.



VERSION PIERRE



Paraphes

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

14. Données personnelles

Je ne souhaite pas recevoir des offres et actualités sur des biens similaires

Le Vendeur peut communiquer les données personnelles de l'Acquéreur à des tiers, notamment aux entités du Groupe LP Promotion, aux professionnels de l'immobilier participant à la bonne exécution du contrat et à ses sous-traitants informatiques. Le Vendeur conserve les données de l'Acquéreur pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le Vendeur de ses droits en justice. Le Vendeur stocke les données personnelles de l'Acquéreur sur ses serveurs internes en France et sur des serveurs Cloud dans l'UE. Toutefois, le Vendeur peut, pour la fourniture de certaines fonctionnalités techniques, faire appel à des prestataires situés aux États-Unis, qui peuvent, dans certaines circonstances, accéder à des informations limitées concernant l'Acquéreur. Le cas échéant, le Vendeur prend des mesures pour assurer l'encadrement de cet accès, notamment par la certification « Privacy Shield » ou par la mise en place des clauses contractuelles types de la Commission Européenne (des détails complémentaires peuvent être demandés à dpo@lppromotion.com).

L'Acquéreur dispose des droits suivants sur ses données personnelles : droit d'accès, droit de rectification, droit à l'effacement, droit d'opposition, droit à la limitation du traitement et droit à la portabilité. Il peut également définir des directives relatives à ses données à caractère personnel après son décès. Pour exercer ses droits, L'Acquéreur peut contacter Le Vendeur par courriel à dpo@lppromotion.com ou par voie postale au 25 rue de Bayard CS 71348, 31069 Toulouse Cedex 6 (à l'attention du DPO). L'Acquéreur a le droit de saisir la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, dont le site Internet peut être consulté au www.cnil.fr, de toute réclamation. L'Acquéreur est informé qu'il dispose du droit de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique auprès de Bloctel : www.bloctel.gouv.fr/. »

15. Médiation

Dans le cadre de l'exécution du présent contrat, le RÉSERVATAIRE peut adresser toute réclamation au RÉSERVANT.

À défaut d'accord entre les parties, et conformément aux dispositions du Code de la Consommation, le RÉSERVATAIRE pourra recourir gratuitement au service de la société MEDIMMOCONSO, médiateur, qui peut être saisie :

- Par voie postale à l'adresse suivante : Association MEDIMMOCONSO, 3 Avenue Adrien Moisant, 78400 CHATOU
- Sur son site Internet <http://medimmoconso.fr>

16. Annexes

Les documents suivants sont demeurés ci-joints et annexés :

- Notice technique des travaux de rénovation
- Plans des lots
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- Attestation de non production d'un immeuble neuf
- Attestation sur la répartition du prix des biens entre celui de l'existant et celui des travaux à réaliser par le Vendeur
- Diagnostic de performance énergétique (DPE)
- Diagnostic technique immeuble (plomb-amiante-termites-électricité)

Sera produit au plus tard à l'acte authentique :

- Attestation de superficie loi Carrez



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

17. Signatures

En autant d'exemplaires originaux que requis par la loi.
LE VENDEUR SNC LP PROMOTION 1031.

Le vendeur

Nom :	Signature :
Prénom :	
Le :	
À :	

L'Acquéreur

Nom :	Signature :
Prénom :	
Le :	
À :	

Le Co-Acquéreur

Nom :	Signature :
Prénom :	
Le :	
À :	

À toutes fins utiles, vous trouverez en page 13 du présent contrat un bulletin de rétractation.

SNC LP PROMOTION 1031
25 rue de Bayard - CS 71348 - 31069 TOULOUSE Cedex 6
Tel : 05 34 41 34 41 - Fax : 05 34 41 34 40 - Email : contact@lppromotion.com
N° de TVA intracommunautaire : FR63934959446



VERSION PIERRE



Paraphes

--

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Dispositions légales

Articles 271-1, L 271-2, L262-1 et L262-9, R262-14, R262-15 du Code de la Construction et de l'Habitation sont reproduits littéralement ci-après :

Article L 271-1

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

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

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement à l'Acquéreur du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse. Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'Acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale. Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation. »

Article L 271-2

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

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

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours. Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Article L262-1

Toute personne qui vend un immeuble bâti ou une partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, ou destiné après travaux à l'un de ces usages, qui s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble et qui perçoit des sommes d'argent de l'Acquéreur avant la livraison des travaux doit conclure avec l'Acquéreur un contrat soumis aux dispositions du présent chapitre. Le Vendeur transfère immédiatement à l'Acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'Acquéreur au fur et à mesure de leur exécution. L'Acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux.

Les dispositions du présent chapitre ne s'appliquent pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction. Le contrat mentionné au premier alinéa est soumis aux dispositions relatives à la vente d'immeubles existants, et notamment à celles du titre VI du livre III du code civil, sous réserve de l'application des articles L. 262-2 à L. 262-11 du présent code.

Article L262-9

Toute promesse de vente d'un bien immobilier soumis aux dispositions du premier alinéa de l'article L. 262-1 doit comporter, à peine de nullité, les indications essentielles relatives à ses caractéristiques, au descriptif et au délai de réalisation des travaux, à son prix, ainsi que l'engagement du Vendeur de produire, lors de la signature de l'acte authentique de vente, les justifications de la garantie d'achèvement des travaux et des assurances, respectivement prévues aux e et f de l'article L. 262-4.

Article R262-14

Dans l'hypothèse où le contrat est précédé d'une promesse de vente conformément à l'article L. 262-9, celle-ci comprend les indications prévues à cet article, qui incluent notamment le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4. Elle mentionne également la surface de l'immeuble faisant l'objet de ce contrat, avec les indications prévues à l'article R. 262-8 ainsi que le nombre de pièces principales et l'énumération des pièces de service, dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, la promesse doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble.

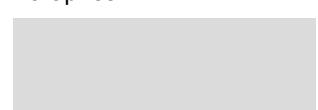
La qualité des travaux est établie par une note technique indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement. Si le contrat porte sur une partie d'immeuble, cette note technique doit contenir également l'indication des équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.

Cette note technique doit être annexée à la promesse.

Article R262-15

La promesse indique également le prix de vente de l'immeuble tel que prévu à l'article R. 262-9 et, le cas échéant, les modalités de la révision du prix des travaux prévue à l'article R. 262-11.

Elle est soumise aux règles de droit commun relatives à la vente d'immeubles existants conformément au quatrième alinéa de l'article L. 262-1.



COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE À RÉNOVER

Bon de rétractation

(L.271-1 du code de la construction et de l'habitation)

Ce formulaire est à compléter et signer puis à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : Maître d'ouvrage : SNC LP PROMOTION 1031 dont le siège social est 25 rue de Bayard CS 71348 - 31069 Toulouse Cedex 6

En vertu de l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi MACRON du 6 août 2015, j'use de la faculté de rétractation qui m'est offerte pendant le délai de 10 jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte.

L'Acquéreur

Je soussigné(e)

Deumeurant :

Code postale : Ville

Le Co-Acquéreur

Je soussigné(e)

Deumeurant :

Code postale : Ville

Ayant une réservation en cours

Nom du programme : PAVILLON VALOIS Code postal : 16100

Adresse : 65 Boulevard Denfert Rochereau Ville : Cognac

Lot n° :

Date du compromis de vente :

L' (les) Acquéreur(s) déclare(nt) ne pas vouloir donner suite au contrat du bien ci-contre désigné.

Date et signature(s) de l' (des) Acquéreur(s) :



VERSION PIERRE



Paraphes

ORDRE DE VIREMENT

Objet

Dépôt de garantie

Parties en gris clair à remplir par le(s) Bénéficiaire(s)

Programme :

N° de lot(s) :

Prix de vente :

Montant dépôt de garantie :

Je soussigné, Monsieur et/ou Madame :

Demeurant :

Code Postal :

Ville :

donne l'ordre express de virement à ma banque :

Nom banque :

Coordonnées - adresse :

Tel :

Fax :

Afin de débiter mon compte :

Code Banque

Code guichet

N° de compte

Clé

IBAN

d'un montant de (dépôt de garantie) :

euros (lettres)

€ (chiffres)

pour créditer le compte de :

Nom notaire : SELARL DEVENYNS BENASLI & DEXMIER NOTAIRES ASSOCIES - OFFICE DES ARTS

Coordonnées : 33 rue Jean Jaurès, BP 90420

Code Banque

Code guichet

N° de compte

Clé

40031

00001

0000142107 N

58

IBAN

F R 6 1 4 0 0 3 1 0 0 0 1 0 0 0 0 1 4 2 1 0 7 N 5 8

SIGNATURE(S) :

À :

Le :



VERSION PIERRE

SNC LP PROMOTION 1031 - COGNAC

ATTESTATION DE TRAVAUX EN VENTE D'IMMEUBLE A RENOVER

Je soussigné, Xavier ROTUREAU, architecte associé B2D Architectes (33 110 Le Bouscat) atteste que l'immeuble sis à Cognac, 65, boulevard Denfert-Rochereau, référencé au cadastre section CV, parcelle AW 264, selon l'arrêté de permis de construire n° PC 16102 24 T0064, n'incluent pas de travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction, mentionnés à l'alinéa 3 de l'article L.262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, décrit dans l'article R262-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et qui rendent à l'état neuf :

1. Soit la majorité des fondations,
2. Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage,
3. Soit la majorité de consistance des façades hors ravalement,
4. Soit l'ensemble des éléments du second œuvre suivants, dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments mentionnés,
 - a) Les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage,
 - b) Les huisseries extérieures,
 - c) Les cloisons intérieures,
 - d) Les installations sanitaires et de plomberie,
 - e) Les installations électriques,
 - f) Et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage,
 - g) Les travaux n'augmentent pas la surface de plancher dans le volume du bâti existant de plus de 10%.

Par conséquent, les travaux prévus rendent le bien suscité éligible aux dispositions de Vente d'Immeuble à Rénover, tel que défini par l'article L-262- alinéa du Code de la Construction et de l'Habitation.

En foi de quoi j'ai établi la présente attestation

Le 16 juin 2025 à Bordeaux

X. Rotureau
B²D - ARCHITECTES
BOUGAULT - ROTUREAU - BARRET
44, rue de Caudéran - 33110 LE BOUSCAT
Tél : 05 56 02 14 44 - Fax : 05 56 42 29 56
SIRET 432 868 461 00026 - NAF : 7111Z

Avocats associés

Lionel Rivière
Spécialiste en droit immobilier
Avocat honoraire
Vianney Rivière
Spécialiste en droit des sociétés
Olivier Denis
Emmanuelle Pouts Saint Germé
Olivier Bonneau
Docteur en droit public
Spécialiste en droit public et de l'urbanisme
Thibault du Réau
Pierrick Raude
Fanny Clerc
Mélissa Rivière
Marie-Bénédicte Rivière-Pain
Laura Descubes
Spécialiste en droit de l'environnement
et des énergies renouvelables
Cédric Vermuse
Spécialiste en fiscalité immobilière
Antoine Vaz

Avocats

Olivier Naulot
Damien Della-Libera
Céline Touray
Claire Brusseau
Simon Guirriec
Lydie Bientz
Camille Morot-Monomby
Docteur en droit public
Manon Zambonino
Marie Eloi
Grégoire Boissinot
Cassy Marque
Lucas Thieurmel
Clara Bellegarde
Perrine Bosc

Juristes

Emilie Rouyer
Laëtycia Barret
Camille Ollivier
Margaux Sallenave
Maxime Casas
Danaé Poisbeau
Charlotte Baud
Alban Denis
Léa Baquier
Tiphaine Selaquet
Océane Nau
Eva Panont

Conseils scientifiques

Jean Gourdou
Professeur agrégé de droit public
Avocat
Fabien Tesson
Maître de conférences en droit public
Karl Lafaurie
Professeur agrégé de droit privé

Courrier :

CS 41022 - 33074 Bordeaux Cedex
www.riviereavocats.com
Tel : 05 56 79 96 00
accueil@riviereavocats.com

5 Rue Vauban
33000 Bordeaux
Case palais n° 777

222 Boulevard Saint Germain
75007 Paris
Toque n° LO312

Association d'Avocats à Responsabilité
Professionnelle Individuelle

Lettre d'éligibilité

Régime fiscal : Denormandie

Nos réf : 31383 -THR/ONA

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous envisagez d'acquérir, par le biais d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), un ou plusieurs lots de copropriété au sein de l'immeuble sis **65 boulevard Denfert Rochereau à Cognac (16100)**.

Nous vous confirmons que ce projet est **éligible** au régime fiscal dit « **Denormandie** » tel que présenté ci-après (I).

Nous vous assurons du bénéfice de ce régime, sous réserve de l'accompagnement fiscal précisé ci-après (II) et du respect de la convention de maîtrise d'œuvre juridique à conclure avec le promoteur.

I- Régime fiscal dit « Denormandie »

• Le mécanisme

Le prix d'acquisition du foncier (ainsi que les frais afférents) et les dépenses de travaux d'amélioration éligibles et de transformation feront l'objet, dans la limite annuelle de 300 000 € (et de 5 500 € le m²) de la réduction d'impôt sur le revenu « Denormandie ».

Cette réduction d'impôt est égale à :

- 12% ou 18% du montant de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement de location est respectivement souscrit pour une durée de 6 ou 9 ans (soit 2% par an) ;

- 21% au plus de la base éligible à la réduction d'impôt lorsque l'engagement initial de location a été prorogé par période triennale jusqu'à atteindre 12 ans (*soit 2% complémentaires par an en cas de prorogation jusqu'à 9 ans, puis 1% complémentaire par an en cas de prorogation jusqu'à 12 ans*).

La réduction d'impôt « **Denormandie** » sera applicable à compter de l'année d'achèvement du logement. Il est ici précisé que cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global prévu à l'article 200-0A du CGI.

• **Les conditions à respecter**

L'acquisition devra intervenir avant le 31 décembre 2027, les travaux devront représenter au moins 25% du prix de revient du logement et être achevés au plus tard le 31 décembre de la 2^{ème} année suivant celle de l'acquisition.

Une évaluation énergétique indiquant la consommation du logement telle que résultant de la situation existante avant la réalisation des travaux et telle que projetée après travaux, établie par un contrôleur technique ou technicien de la construction qualifié devra être produite.

Les travaux réalisés devront permettre d'atteindre un seuil de consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieur à 331 kWh/m²/an et, soit respecter des exigences de performances énergétiques définies par l'arrêté du 26 mars 2019, soit permettre la diminution de la consommation conventionnelle d'énergie primaire à l'issue des travaux d'au moins 30% (habitat individuel) ou 20% (habitat collectif).

Conformément aux dispositions du régime « **Denormandie** », vous devez vous engager à affecter votre logement à la location non meublée, à usage de résidence principale du locataire (lesquels peuvent être des descendants ou descendants du contribuable) et à respecter les plafonds de loyers et de ressources des locataires fixés annuellement par décret pendant la durée d'engagement choisie.

Il est enfin précisé que le bénéfice de ce régime est subordonné à l'absence de démembrement de la propriété du bien (*ou des parts de la société le détenant le cas échéant*) tant lors de l'acquisition que tout au long de l'engagement de location.

Dans l'hypothèse où l'investissement serait réalisé via une SCI (cf. III infra), le bénéfice de ce régime est conditionné au fait que, d'une part, celle-ci ne relève pas de l'impôt sur les sociétés et, d'autre part, qu'aucune autre structure soumise à cet impôt ne soit le cas échéant interposée entre cette SCI et la ou les personnes physiques susceptibles d'en être les bénéficiaires finaux.

II- L'accompagnement fiscal de votre projet

Le bénéfice de cet avantage fiscal nécessite un accompagnement spécifique.

Il consistera à vous assister :

- lors de l'établissement de vos **déclarations fiscales** ;
- **en cas d'interrogation** de l'administration fiscale et de procédure contentieuse fiscale, jusqu'au Conseil d'Etat si nécessaire (honoraires de l'avocat au Conseil non compris) étant précisé que les indemnités éventuellement octroyées par les juridictions administratives au titre des frais de procédure (article L 761-1 du Code de justice administrative) nous seront allouées. Les frais de déplacement seront facturés en sus.

III- L'adéquation de votre investissement à votre situation

Avant de vous engager, il vous appartient de veiller, avec votre conseiller en gestion de patrimoine, à l'adéquation de votre investissement à votre situation personnelle.

A cet égard, outre la question du niveau et de la nature de vos revenus, vous devez vous poser plusieurs questions, notamment :

- Des évènements susceptibles de modifier substantiellement votre situation patrimoniale, que ce soit d'ordre familial (mariage, majorité d'un enfant) ou professionnel (départ en retraite, à l'étranger) sont-ils survenus ou prévisibles ?
- Avez-vous perçu, ou allez-vous percevoir au cours de l'année, des revenus exceptionnels ?
- Êtes-vous non-résident fiscal ?

- Auriez-vous intérêt à envisager la constitution d'une SCI afin de prendre en compte votre situation personnelle ou familiale ou à anticiper la transmission du bien au profit de vos enfants ou de toute autre personne ?

En tout état de cause, il est nécessaire de faire part de toute situation particulière à votre conseiller, qui pourra avec notre assistance éventuelle, vous orienter vers une solution adaptée.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à Bordeaux,
Le 30 juin 2025



Thibault du Réau



VERSION PIERRE

Notice Sommaire

VIR (Vente d'Immeuble à Rénover)

SCCV LP PROMOTION 1031

25 rue de Bayard – 31000 Toulouse

« PAVILLON VALOIS »

Résidence de 23 logements collectifs et 1 local commercial,

65 boulevard Denfert-Rochereau

16 100 Cognac

Le projet Pavillon Valois vise un seuil de consommation d'énergie primaire inférieur à 250 kWh/m²/an pour tous les logements en agissant sur l'ensemble des prestations et en particulier l'isolation de la toiture, les menuiseries extérieures et l'isolation des murs. La consommation conventionnelle à l'issue des travaux aura été réduite de plus de 20%.

1 PRÉSENTATION DU PROGRAMME

Le programme immobilier Pavillon Valois situé 61, 63 et 65 boulevard Denfert-Rochereau et 1 impasse Anguillère, s'inscrit dans le cadre du dispositif fiscal Denormandie, destiné à la rénovation de logements anciens situés en centre-ville.

Localisation : Cognac (16100)

Type de biens : 23 Appartements du T1 au T3 duplex, en R+3 et un commerce en rez-de-chaussée.

L'accès à la résidence se fait au rez-de-chaussée par le boulevard Denfert Rochereau, l'accès au bâtiment B se fait par le jardin.

Le présent descriptif a pour objet de présenter les caractéristiques principales du programme de restauration ; le dimensionnement définitif des ouvrages ainsi que leurs modalités de réalisation restent susceptibles d'évolution selon les différentes études techniques à réaliser, avis du Contrôleur Technique ou prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (U.D.A.P.).

Les références, marques et techniques citées dans le présent descriptif sont données à titre indicatif afin de fixer l'objectif de qualité à obtenir. Sauf mention particulière, il pourra leur être substitué toutes dispositions différentes au choix de l'Architecte ou du Maître d'ouvrage, sous condition expresse que celles-ci respectent le niveau de qualité défini dans le présent document.

Seront notamment admises de plein droit, toutes modifications de l'agencement intérieur et extérieur des locaux (tels que déplacement de gaine technique, soffite ou faux plafonds, ...) ayant pour but de résoudre un problème technique ou de compléter ou de parfaire l'effet architectural de l'immeuble.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Dans le cas où le constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives et communes prévu aux articles L. 1334-5, L. 1334-6 et L. 1334-8 du code de la santé publique mentionnerait au moins une unité de diagnostic de classe 2 ou 3, il sera effectué des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante serait positif, les matériaux correspondants seront purgés et évacués par un entrepreneur spécialisé et agréé. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

Dans le cas où le constat relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages dans le bâtiment prévu à l'article L 133-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation serait positif, tous les éléments en bois prévus conservés seront sondés afin de détecter les zones infestées. Ces zones recevront les traitements curatifs appropriés ou seront remplacés. Ces travaux seront réalisés dans le strict respect de toutes les prescriptions et règlements en vigueur.

2 STRUCTURE - GROS ŒUVRE - COUVERTURE

- Murs porteurs :**

Murs en pierre ou en brique ou en béton, conservés et renforcés, si nécessaire.

- Planchers :**

Béton ou bois, remis en état et renforcés (si nécessaire).

- Façades :**

Conservation de l'existant et/ou ravalement avec peinture et/ou ravalement avec enduit traditionnel et/ou nettoyage des pierres apparentes.

- Toitures :**

Cheminées existantes condamnées ou déposées selon vétusté. Cheminées conservées dans les logements, selon état.

Révision complète ou restauration de la couverture.

Révision complète ou restauration des ouvrages de zinguerie, compris solins, collectes et descentes d'eaux pluviales.

Aménagement de fenêtres de toit, dimensions et localisation selon plans de l'Architecte.

Aménagement ou mise en conformité des lanterneaux de ventilation des cages d'escaliers, selon plans.

- **Serrurerie :**

Restauration de l'ensemble des éléments en serrurerie.

Création balcon compris structure porteuse (poteau métallique), conformément aux plans architecte.

Séparatifs métallique en tôle pleine thermolaqué.

Garde-corps fenêtre conservé, remis en état ou remplacé.

3 DISTRIBUTION – MODIFICATION DES VOLUMES

- **Entre logements :**

Réaménagement de la distribution des étages par la réalisation de cloisons séparatives à ossature métallique double et âme isolante type SAD 180.

Plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces humides, suivant plans.

- **Intérieur des logements :**

Réaménagement de la distribution intérieure des logements par la réalisation de cloisons séparatives type Stil 72/48 ou cloisons alvéolaires type Placopan 50, suivant plans.

Plaque de plâtre hydrofuge dans les pièces humides, suivant plans.

4 MENUISERIES EXTÉRIEURES

- **Fenêtres et portes-fenêtres :**

- Double vitrage à isolation thermique et acoustique renforcée, selon réglementation / obligation
- Menuiseries en bois
- Vitrage dépolis dans SDE/SDB

- **Fermetures**

- Occultation par volets intérieurs en médium ou volets bois extérieurs ou persiennes bois selon prescriptions patrimoniales
- Occultation par rideaux occultants, emplacement suivant plans architecte
- Les occultations respecteront les exigences de facteur solaire : $Uw < 1.6 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$, $Ud = 1.5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

5 MENUISERIES INTÉRIEURES

- **Portes palières :**

- Huisseries bois, finition peinture satinée
- Bloc porte bois à âme pleine de 40 mm d'épaisseur, finition peinture laquée
- Béquille sur plaque, finition aluminium brossé
- Microviseur grand angle

- **Portes intérieures :**

- Huisseries métal ou bois, finition peinture satinée
- Bloc porte à âme alvéolaire, parement lisse, finition laquée mat usine
- Béquille sur rosace, finition aluminium brossé

- **Placards, selon plans (incorporés au bâti) :**

- Portes coulissantes ou pivotantes selon cas, de type Sogal ou similaire
- Équipement des placards dont la largeur est supérieure à 100 cm avec étagères et penderie (hors placards sous rampant) :
 - 1 tablette chapelière sur toute la largeur + tringle ovoïde
 - Séparatif
 - 3 étagères par placard
- Les placards dont la largeur est inférieure à 100 cm seront équipés uniquement d'une penderie (hors

placards sous rampant) :

- 1 tablette chapelière sur toute la largeur + tringle ovoïde
- Les placards à faible profondeur seront équipés uniquement d'étagères, suivant plans de vente.
- Fourniture et pose d'une armoire dans la chambre principale à la place du placard, selon hauteur sous plafond, suivant plans

6 ISOLATION & PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- **Isolation thermique :**
 - Toiture isolée par laine de verre pulvérisée ou déroulée
 - Si nécessaire, isolation sous chape
- **Chauffage & production d'eau chaude :**
 - **Chauffage :**
 - Radiateurs électriques nouvelle génération. Installation de panneau rayonnant ayant une variation temporelle de 0.1
 - Sèche serviette électrique dans la salle d'eau et la salle de bains, avec fonction de temporisation
 - Radiateurs et sèche-serviettes seront équipés des fonctions suivantes :
 - Auto-programmation, mémorisation automatique du rythme de vie et apprentissage thermique de l'habitat
 - Fonction détection automatique d'ouverture/fermeture de fenêtre pour passer en mode hors gel si une fenêtre est ouverte
 - Fonction détection d'occupation
 - Produits connectables entre eux par jumelage
 - Pilotage et visualisation des consommations à distance sur smartphone
 - **Eau Chaude Sanitaire :**
 - Chauffe-eau électrique individuel ou thermodynamique suivant étude thermique, emplacement selon plans de vente
 - **Ventilation :** système de VMC hygroréglable type B, individuel ou collectif selon cas
 - **Bouche d'extraction :**
 - A pile dans la cuisine et les WC
 - Hygroréglable dans la salle d'eau et la salle de bains

7 REVÊTEMENTS & FINITIONS

- **Sol :**
 - **Chambres - Dégagement :**
 - Parquet rénové
 - Et/ou**
 - Sol stratifié chanfreiné (4 côtés) imitation bois marque Berry Alloc ou similaire
 - Plinthes bois hauteur 70 mm finition peinture blanche
- **Cuisine / cuisine :**
 - Conservation des parquets (ponçage et vitrification)
 - Ou**
 - Pose de lames PVC (effet carrelage), pose collée, sur ragréage si nécessaire
 - Plinthes médium hydro, hauteur 80mm, finition peinture blanche

- **Salle d'eau – Salle de bains :**
 - Carrelage antidérapant grès cérame émaillé 45x45 cm
 - Plinthes céramique assorties

- **Balcon :**
 - Sol en bois pour le balcon créé et sol en béton ou pierre pour celui existant
 - Garde-corps en serrurerie

- **Murs / plafonds :**
 - Corniches et rosaces, conservées selon état et emplacement
 - Peinture blanche, finition velours
 - **Faïence murale salle d'eau / salle de bains 20x50 cm :**
 - Toute hauteur au droit des baignoires et receveurs de douche
 - Hauteur = 40 cm sur retour latéraux des meubles vasques en niche ou contre un angle
 - **Faïence murale cuisine :**
 - Revêtement mural en faïence 30x60 cm au-dessus du plan de travail y compris retour et réservations (sauf réfrigérateur) sur une hauteur de 60 cm

8 CUISINE

- **Aménagement haut :**
 - En trois parties comprenant
 - Un meuble avec porte équipé d'une étagère
 - Un caisson avec étagère centrale et un emplacement four micro-ondes équipé d'une prise électrique
 - Un meuble sur hotte avec porte, hotte aspirante
 - 1 éclairage direct ou une linolite LED au-dessus de l'évier

- **Aménagement bas des T1 et T2 :**
 - Un plan de travail stratifié
 - Un évier inox (sans égouttoir) encastré à 1 bac avec robinet mitigeur
 - Un meuble sous évier de 60 cm en mélaminé avec porte et étagère
 - Un emplacement pour une machine à laver sous plan de travail
 - Une plaque de cuisson 2 feux, vitrocéramique encastrée

- **Aménagement bas des T3 :**
 - Un plan de travail stratifié
 - Un évier inox (avec égouttoir) encastré à 1 bac avec robinet mitigeur
 - Un meuble sous évier de 60cm en mélaminé avec porte(s) et étagère
 - Une plaque de cuisson 4 feux, vitrocéramique encastrée
 - Un emplacement lave-vaisselle
 - Un emplacement lave-linge, suivant plans
 - Un meuble pour four traditionnel sous plaque de cuisson
 - Un emplacement pour le réfrigérateur

9 SALLE D'EAU & SANITAIRES

- **Meuble vasque**
 - Meuble à simple ou double vasque moulée(s) dans le plan de travail en résine ou vasque posée sur un plan de travail, suivant plans
 - Robinet(s) mitigeur(s)
 - Façades ton bois avec porte(s) en mélaminé et poignées intégrées
 - Ensemble surmonté d'un miroir avec applique(s) LED
- **Douche / baignoire**
 - Receveur en grès émaillé ou composite ou extraplat, pour les logements en RDC
 - Baignoire en acier émaillé de dimension 170X70 cm
 - Barre de douche réglable pour fixation de la douchette
 - Robinet mitigeur de type Porcher ou similaire avec douchette 2 jets
- **WC**
 - Modèle à poser avec cuvette et réservoir en grès émaillé blanc, type Porcher
 - Chasse 3/6 litres
 - Abattant double
 - Robinet d'arrêt

10 ÉQUIPEMENTS & SÉCURITÉ

- **Électricité :**

Installation conforme à la NFC 15-100, avec tableau de répartition et disjoncteurs différentiel 30mA.

Réseaux en apparent selon conservation des existants.

- Alimentation monophasée
 - Protection disjoncteur divisionnaire
 - Disjoncteur différentiel haute sensibilité incorporé au tableau d'abonné
- Appareillage de marque Schneider (série Ovalis) ou Legrand (série Dooxie)
- Points lumineux livrés avec un crochet de suspension et dispositif de connexion lumineux (DCL) et/ou appliques murales selon éléments existants conservés
- Commande éclairage va-et-vient pour la chambre principale et les séjours traversants
- Commande éclairage des appliques LED des SDE et SDB avec interrupteur double allumage positionné à l'entrée de la pièce (applique et plafonnier)

- **Téléphonie / Télévision**

- **TV :**
 - 1 prise RJ45 dans le séjour
 - 1 prise RJ45 dans chaque chambre
 - Prises reliées à l'antenne collective pour la réception de toutes les chaînes de la TNT
- **Téléphone :**
 - 1 prise RJ45 dans le séjour
 - 1 prise RJ45 dans chaque chambre

- **Interphonie / accès :**

- Interphonie sans fil relié par GSM type Intratone

- **Sécurité**

- DAAF (DéTECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMÉE) fixé en plafond
 - 1 par logement
 - 1 par niveau pour les appartements duplex

11 PARTIES COMMUNES & AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

PARTIES COMMUNES INTERIEURES :

- **Hall d'entrée :**
 - Sol en marbre et murs en stuc conservés, selon état
Et/ou
 - Restauration légère avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte
 - Sol carrelage en grès cérame de chez Galeries du Carrelage ou similaire, calepinage selon choix de l'architecte, usage grand trafic avec plinthes assorties en RDC
 - Tapis de sol de type Emco série Diplomat ou similaire
 - Revêtements muraux : enduit décoratif, ou peinture selon choix de l'Architecte
 - Plafonds : reprise des plafonds existants en peinture
 - Grand miroir verre sécurit (dimensions mini 80 x 200 cm)
 - Placards techniques panneaux médium ép. 19 mm peint (dont recouplement des gaines et calfeutrement CF)
- **Escaliers et paliers :**
 - Existant conservé selon état
Et/ou
 - Restauration légère avec revêtement décoratif et éclairage LED, selon carnet décoration Architecte
 - Sol des circulations du RDC en carrelage et pour les étages en moquette (dalles ou lames) avec sous-couche acoustique, de chez Balsan ou Interface ou Milliken
 - Equipement électrique conforme à la norme NFC 15-100
 - Eclairage par détecteur de présence
 - Murs : recouverts d'un revêtement mural décoratif de chez Lutèce ou similaire et peinture selon choix de l'Architecte
 - Faux plafond des circulations en dalles acoustiques (RDC et étages)
 - Pose d'escalier, selon emplacement
- **Cave :**
 - Existant conservé selon état
Et/ou
 - Restauration légère
 - Cloisonnement en carreau de plâtre hydrofuge ou cloison en brique plâtrière alvéolaire ép. 100 mm minimum
 - Portes en bois avec fermeture à cadenas
 - Eclairage dans les parties communes uniquement

PARTIES COMMUNES EXTERIEURES :

- **Escalier :**
 - Mise en place d'un emmarchement en pierre pour palier à la différence de niveau
- **Local OM :**
 - Bornes enterrées situées place des Anguillères

- **BAL :**
 - Ensemble de boîtes aux lettres aux normes, pour tous les logements, situé au niveau de l'entrée boulevard Denfert-Rochereau
- **Local vélos :**
 - Local équipé de racks, accessible depuis le jardin. Porte sur organigramme.
- **Garage** : non intégré à la copropriété.

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : SCCV LP PROMOTION 1031

Réalisé par Nour Eddine EL HALOUI

Pour le compte de AC DIAGNOSTICS

Date de réalisation : 13 mai 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 16-2020-12-10-026 du 10 décembre 2020.

Références du bien

Adresse du bien

65 Bd Denfert Rochereau

16100 Cognac

Référence(s) cadastrale(s):

AW0264

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SCCV LP PROMOTION 1031



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	31/08/2000	non	non	p.5
PPRn	Inondation	prescrit	06/03/2019	non	non	p.5
PPRt	Effet thermique JAS Hennessy	approuvé	29/07/2011	non	non	p.6
PPRt	Effet de surpression JAS Hennessy	approuvé	29/07/2011	non	non	p.6
(1) SIS	Pollution des sols	approuvé	24/01/2019	non	-	p.6
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	-
(2) Zonage de sismicité : 3 - Modérée				oui	-	-
(3) Zonage du potentiel radon : 1 - Faible				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Fort
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	24 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Secteur d'Information sur les Sols.

(2) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction par sismique - EUROCODE 8).

(3) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(4) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
	Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 Installation nucléaire		Non	-
 Mouvement de terrain		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un risque identifié.
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines		Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.
 Canalisation TMD		Non	-

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillement	7
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	8
Déclaration de sinistres indemnisés.....	9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	11
Annexes.....	12

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 13/05/2025

Parcelle(s) : AW0264

65 Bd Denfert Rochereau 16100 Cognac

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Submersion marine

Avalanche

Mouvement de terrain

Mvt terrain-Sécheresse

Séisme

Cyclone

Eruption volcanique

Feu de forêt

autre

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui non

oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque miniers

Affaissement

Effondrement

Tassement

Emission de gaz

Pollution des sols

Pollution des eaux

autre

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui non

oui non

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque Industriel

Effet thermique

Effet de surpression

Effet toxique

Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissage

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*

oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1

zone 2

zone 3

zone 4

zone 5

Très faible

Faible

Modérée

Moyenne

Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1

zone 2

zone 3

Faible

Faible avec facteur de transfert

Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*

oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16-2019-01-24-005 du 24/01/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans

non

zonage indisponible

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans

non

oui non

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui non

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement

oui non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui non

Parties concernées

Vendeur SCCV LP PROMOTION 1031

à

le

Acquéreur

à

le

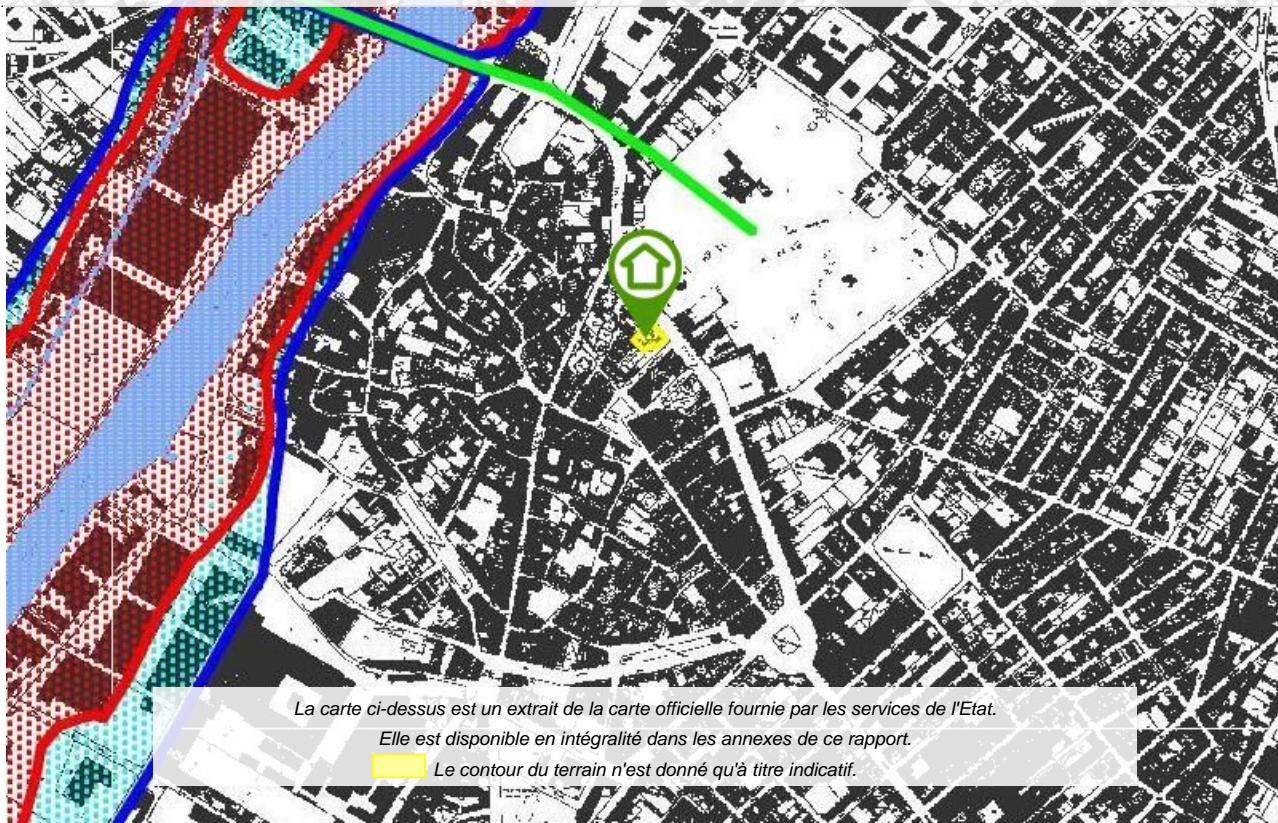
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 31/08/2000

Non concerné*

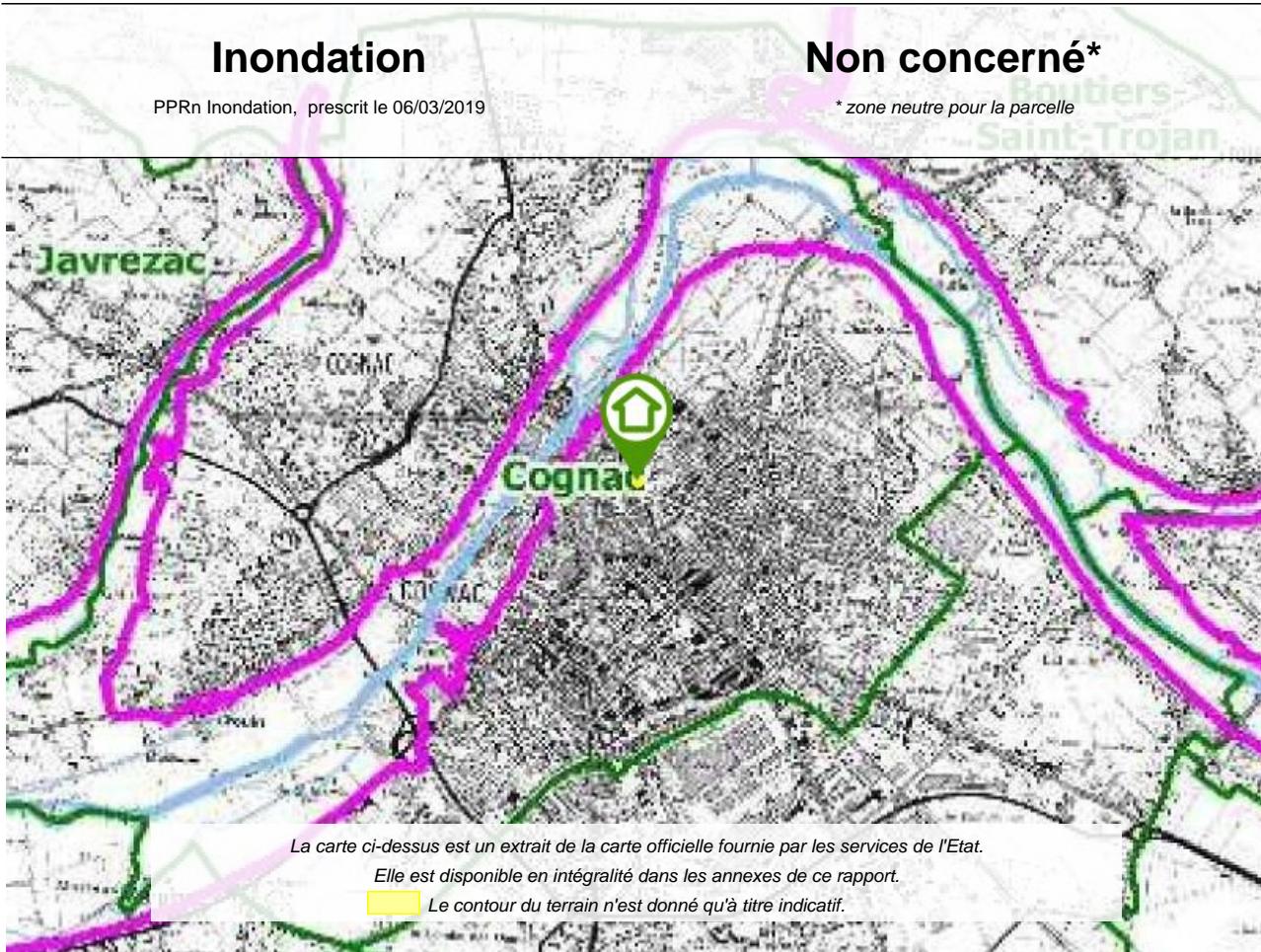
* zone neutre pour la parcelle

**Inondation**

PPRn Inondation, prescrit le 06/03/2019

Non concerné*

* zone neutre pour la parcelle



Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRt multirisque, approuvé le 29/07/2011

Pris en considération : Effet thermique, Effet de surpression



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 24/01/2019



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/12/2023	24/12/2023	30/01/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2022	30/09/2022	08/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/02/2021	09/02/2021	13/02/2021	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/09/2016	13/09/2016	27/01/2017	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2013	27/07/2013	13/09/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/08/2011	02/08/2011	01/12/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/07/2003	15/07/2003	30/11/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	13/12/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/11/2000	12/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/06/1998	05/06/1998	03/10/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	10/02/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/06/1993	09/06/1993	10/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/07/1987	15/07/1987	09/10/1987	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	13/01/1983	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Prefecture : Angoulême - Charente
 Commune : Cognac

Adresse de l'immeuble :
 65 Bd Denfert Rochereau 16100 Cognac

Parcelle(s) : AW0264
 France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

Acquéreur : _____

SCCV LP PROMOTION 1031

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 13/05/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°16-2020-12-10-026 en date du 10/12/2020 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 3, sismicité Modérée) et par la réglementation de construction parassismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 16-2020-12-10-026 du 10 décembre 2020
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 31/08/2000
 - Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, prescrit le 06/03/2019
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

Direction des territoires

16-2020-12-10-026

Arrêté relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols nécessaire à l'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Cognac

ARRÊTÉ n°

relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols nécessaire à l'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Cognac

La préfète de la Charente
Chevalier de la légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5, L. 125-6 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

Vu le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu le décret n°2018-434 du 4 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire ;

Vu l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté du 13 juillet 2018 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2020 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols nécessaire à l'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Cognac ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 16-2019-03-06-003 du 06 mars 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques naturels d'inondation de la vallée de la Charente en aval de l'agglomération d'Angoulême, sur le secteur de Tiac-Lautrait à Saint-Laurent de Cognac ;

Vu l'arrêté préfectoral n°18-2020-11-23-001 du 23 novembre 2020 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols dans le département de la Charente ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

Article 1^e: Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Cognac sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la fiche communale d'information risques et pollutions indiquant :
 - la liste de risques naturels, technologiques et miniers à prendre en compte et auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire ;
 - les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
 - les niveaux réglementaires de sismicité et de classement au regard du zonage à potentiel radon rattachés à la commune ;
 - l'information sur la présence de secteurs d'information sur les sols (SIS) ;
 - le nombre d'arrêtés de reconnaissance d'état de catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982 ;
- le descriptif sommaire du risque inondation,
- la cartographie du périmètre d'étude de la révision du PPRI de la vallée de la Charente, en aval de l'agglomération d'Angoulême, de Triac-Lautrait à Saint-Laurent de Cognac.

Le dossier d'information précité ainsi que les documents de référence sont librement consultables en mairie, en préfecture et sur le site Internet des services de l'Etat (<http://www.charente.gouv.fr>).

Article 2 : Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées aux articles L.125-5, R.125-23, R.125-24 et R.125-25 du code de l'environnement.

Article 3 : Le présent arrêté et le dossier d'information sont adressés au maire de la commune de Cognac et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal publié dans le département.

Article 4 : Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2020 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs et la pollution des sols nécessaire à l'information des acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Cognac.

Article 5 : Le présent arrêté est susceptible, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication de faire l'objet :

- d'un recours gracieux devant la préfète de la Charente ;
- d'un recours hiérarchique devant le ministre de l'Intérieur ;
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Poitiers - 15, rue Blossac - CS 80641 - 86020 Poitiers par voie postale ou par voie dématérialisée via « télerecours citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr.

Article 6 : La secrétaire générale de la préfecture, le directeur départemental des territoires et le maire de la commune de Cognac sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Angoulême, le 10 DEC. 2020
La préfète

Commune de COGNAC

Informations sur les risques naturels
et technologiques majeurs
pour l'application des I, II et III de l'article L 125-5
du code de l'environnement



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION DE L'AGGLOMERATION DE COGNAC

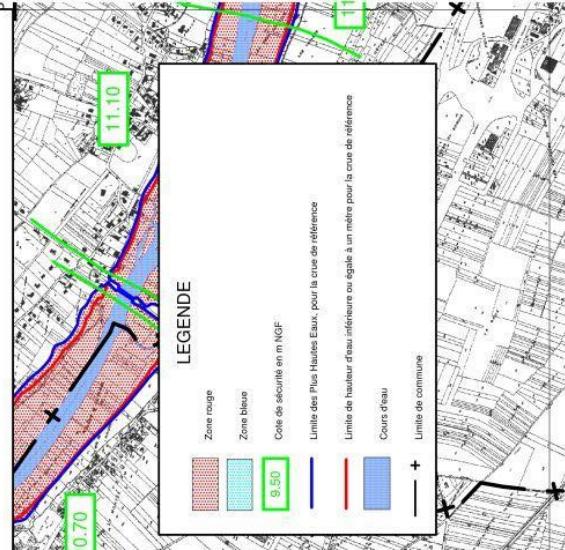
FLEUVE CHARENTE

Carte des zonages réglementaires

Echelle 1/10 000

EXTRAIT DU
P.P.R. APPROUVE LE 31 AOUT 2000

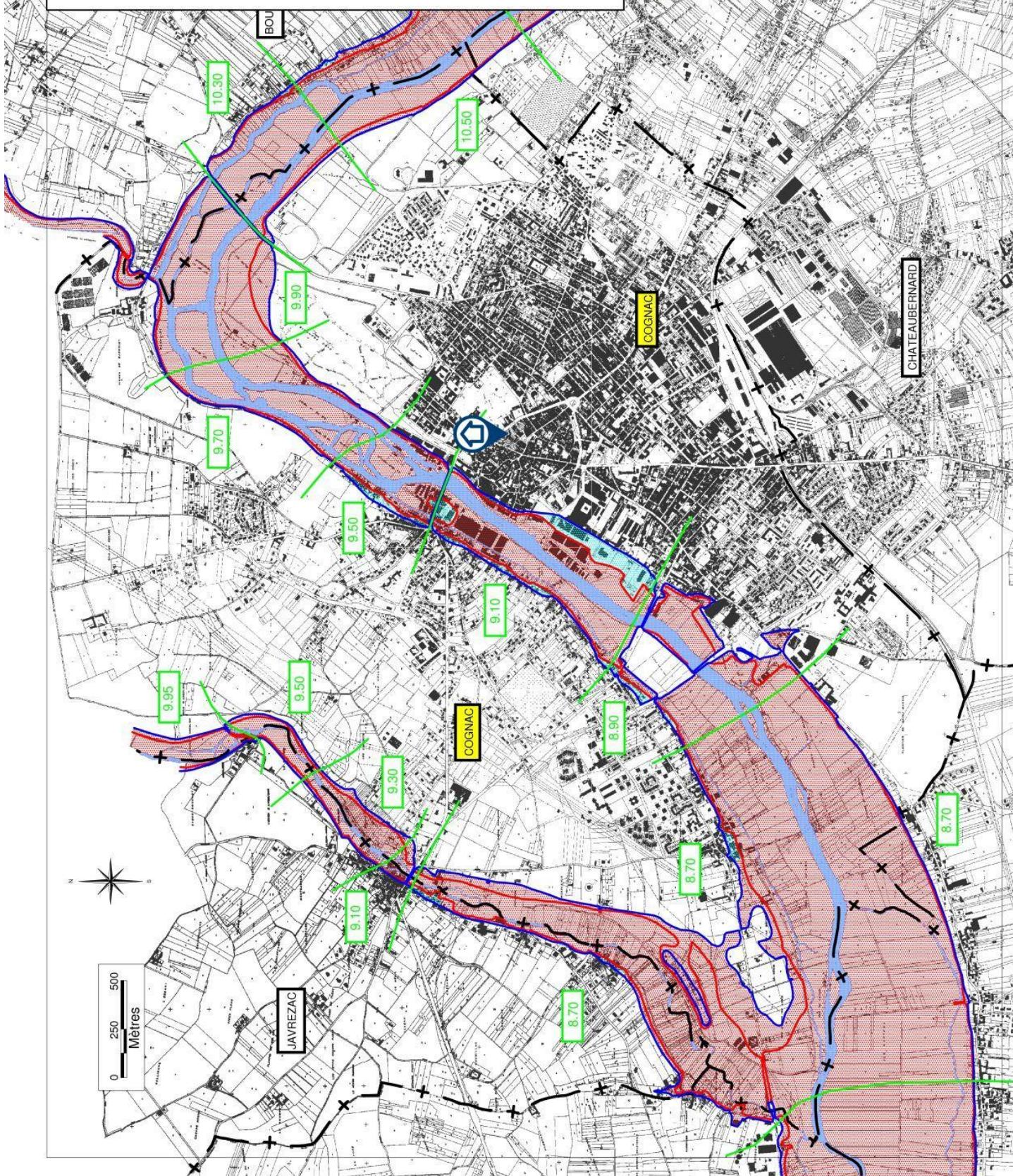
SOGELERG SOGREAH

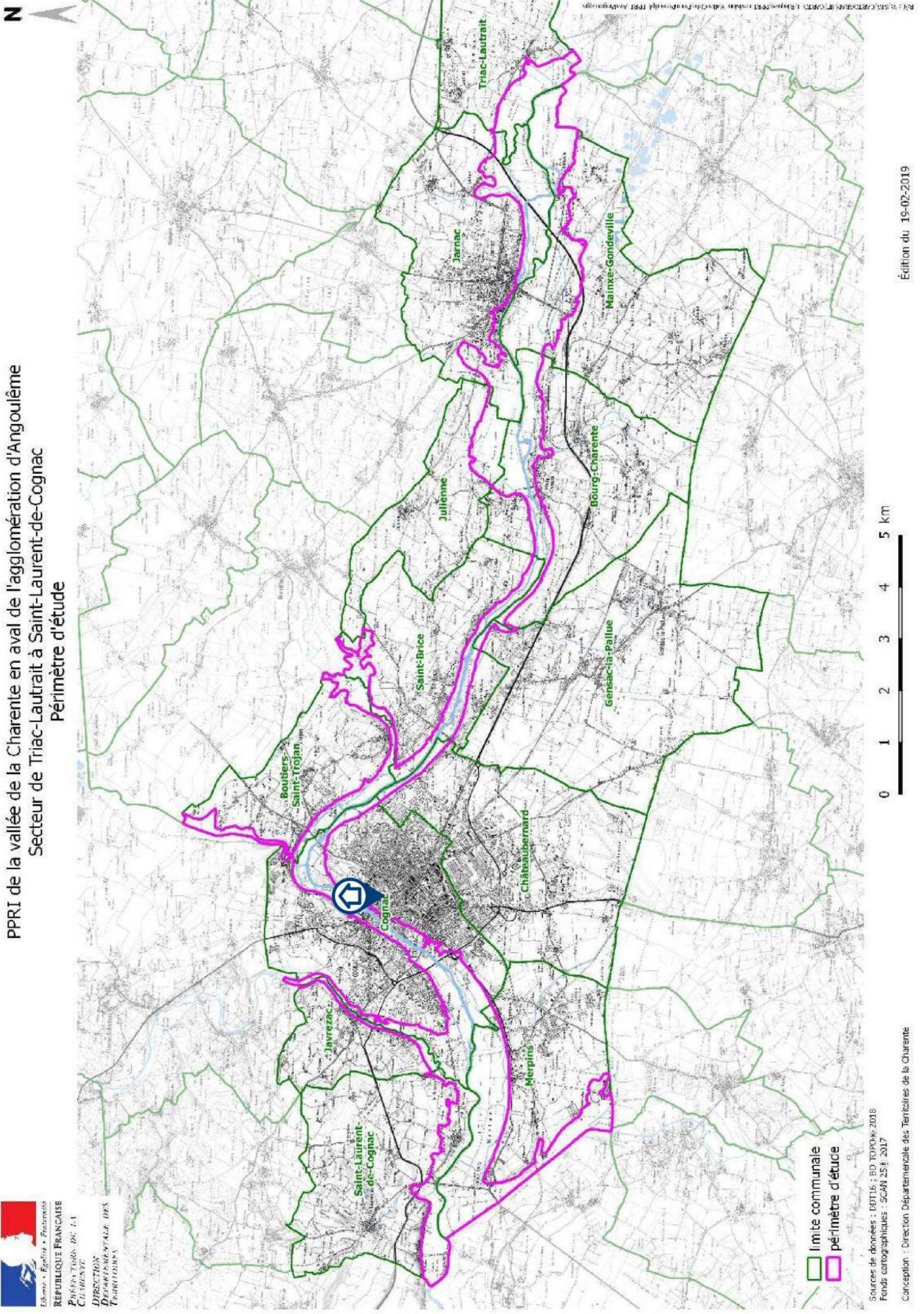


LEGENDE

- Zone rouge
- Zone bleue
- Cote de sécurité en m NGE

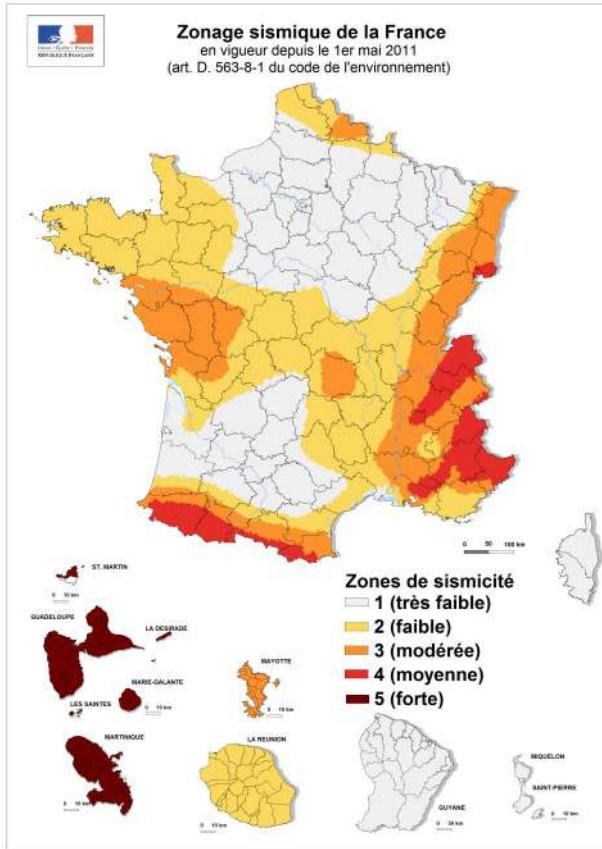
- Limite de hauteur d'eau inférieure ou égale à un mètre pour la crue de référence
- Cours d'eau
- + Limite de commune





Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence	Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5		
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>

Zonage réglementaire

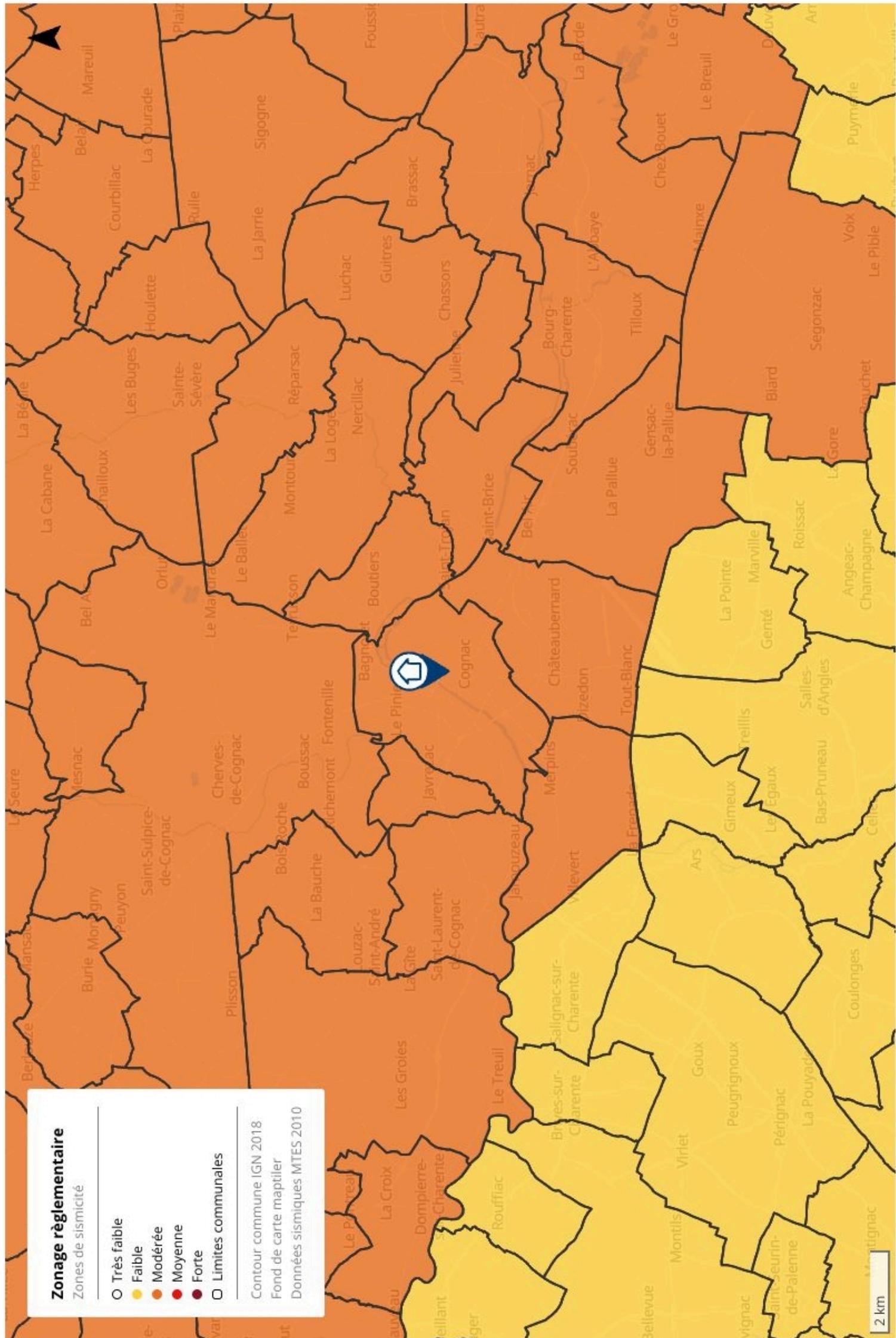
Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018

Fond de carte maptiler

Données sismiques MTES 2010



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3 . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m^3 , et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec à minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministères>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement>

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ?

Que dois-je faire ?



Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Vous devez débroussailler² exclusivement dans le zonage informatif des OLD :

- les abords des constructions sur une profondeur minimale de 50 mètres ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

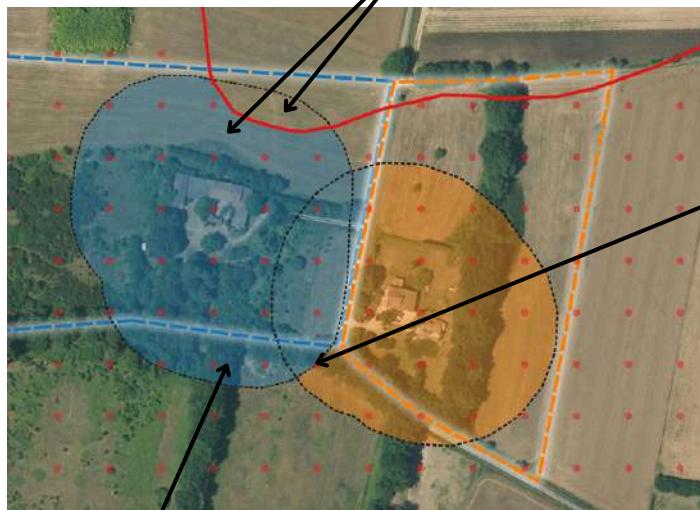
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce** qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillement des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcille propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcille propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](#)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillement | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORêt, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Signature Acquéreur

Signature co-Acquéreur

Signature Réservant