

102595507
NY/AD/

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

La Société dénommée **NEXITY IR PROGRAMMES AQUITAINE**, Société par actions simplifiée au capital de 3.000.000,00 €, dont le siège est à LA MADELEINE (59110), 25 allée Vauban CS 50068 , identifiée au SIREN sous le numéro 824381289 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE.

Représenté par +++ en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Mme Chloe Martinelli, agissant en qualité de gérant de la société NEXITY REGIONS 8, société en nom collectif au capital social de 100000 €, dont le siège social est situé au CS 70058 67 RUE ARAGO 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 751 526 799,

La société NEXITY REGIONS 8, agissant elle-même en qualité de Président de la société **NEXITY IR PROGRAMMES AQUITAINE**.

ACQUEREUR

+++++

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le

VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à GRADIGNAN (GIRONDE) 33170 27 Ter et 29 cours du Général de Gaulle, et rue du Professeur Villemain.

Dénoté Résidence **L'EXPRESSION**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BE	63	27 T CRS DU GENERAL DE GAULLE	00 ha 16 a 73 ca

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée un appartement comprenant une entrée-dégagement avec un placard, un WC avec un placard, une salle de bains avec un WC, un séjour-cuisine, une chambre avec un placard, une chambre avec un dressing avec une salle d'eau,

Le droit de jouissance exclusive et privative d'une terrasse et d'un jardin.

Et les cinq cent dix-huit /neuf mille neuf cent soixante et unièmes (518 /9961 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro (place de stationnement)

Et les des parties communes générales.

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

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

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

- ++++++++ pour le lot numéro QUATRE (4).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître YAIGRE notaire à BORDEAUX le 27 octobre 2022 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 3 novembre 2022, volume 2022P, numéro 25915.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître DUBO, notaire à BORDEAUX le 23 décembre 2022, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 29 décembre 2022, volume 2022P, numéro 30624.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de _____ taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : _____.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : _____.

PAIEMENT DU PRIX

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

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte

authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

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

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

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

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


Prix de vente :	[REDACTED]
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente :	[REDACTED]
- la quote part de prise en charge de l'état descriptif de division :	390,02 €
- la provision sur frais du prêt envisagé :	[REDACTED]
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total s'établit à la somme de :	[REDACTED]

REALISATION DU FINANCEMENT

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

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

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de Maître Nicolas YAIGRE, notaire du **VENDEUR**.(cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire										
	DRFIP AQUITAINE ET DPT GIRONDE 24 RUE F DE SOURDIS BP908 33060 BORDEAUX CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00001	0000139620K	84			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR21	4003	1000	0100	0013	9620	K84
YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES 14 RUE DE GRASSI BP 10096 33024 BORDEAUX CEDEX				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCGFRPPXXX						

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

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

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner. Le **VENDEUR** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Montant maximal de la somme empruntée : _____ .
- Durée maximale de remboursement : _____ .
- Taux nominal d'intérêt maximal : _____ % l'an (hors assurances).

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

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles notamment quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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

Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

L'**ACQUEREUR** s'oblige, dès à présent, à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt.

L'**ACQUEREUR** devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive, étant précisé que l'article L 313-41 du Code de la consommation impose un délai minimum d'un mois à compter de la date de signature des présentes comme durée de validité de cette condition suspensive.

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il n'existe, à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Réalisation de la condition suspensive

Le prêt sera réputé obtenu et la condition suspensive sera réalisée par la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'offre écrite, telle que prévue aux articles L 313-24 et suivants du Code de la consommation, de consentir le crédit aux conditions principales sus-énoncées et dans le délai de réalisation des présentes.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard le .

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **VENDEUR** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que l'**ACQUEREUR** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit.

Dans ce cas, l'**ACQUEREUR** pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura, le cas échéant, versé en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

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

Refus de prêt – justification

L'**ACQUEREUR** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, l'**ACQUEREUR** s'engage à déposer deux demandes de prêt.

Conditions suspensives au profit du vendeur : constitution d'un gage-espèces

Il devra être versé par l'**ACQUEREUR** ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds versés le cas échéant à titre de dépôt de garantie-séquestre et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels l'**ACQUEREUR** aura justifié d'une offre acceptée par lui).

Ce versement sera fait par l'**ACQUEREUR** à titre de sûreté, en garantie de son engagement d'acquiescer. Il devra être effectué au plus tard le jour de la date la plus tardive prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil.

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'**ACQUEREUR** du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1304-3 du Code civil.

Cette condition suspensive est une condition essentielle et déterminante du consentement du **VENDEUR** qui n'aurait pas contracté en l'absence de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été parfaitement informé de la rigueur des conséquences en cas de non-réalisation de cette condition.

Les parties rappellent que cette condition suspensive doit être appliquée strictement et ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

Réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives ci-dessus stipulées devront être réalisées au plus tard le 15^{ème} jour précédant la date la plus tardive retenue pour la signature de l'acte authentique, sauf en ce qui concerne le gage-espèces qui devra être constitué au plus tard pour la date la plus tardive retenue pour la signature de l'acte authentique, et sous réserve des conventions stipulées quant à l'obtention le cas échéant d'un prêt.

Non-réalisation d'une condition suspensive - Caducité de la vente

En cas de non-réalisation d'une condition suspensive à la date prévue, il y aura caducité de la vente au sens de l'article 1186 du Code civil sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de [] à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

L'application de la présente stipulation de pénalité peut également être requise par le **VENDEUR** dans le cas de la non-exécution de la condition suspensive de constitution d'un gage-espèce par l'**ACQUEREUR**.

SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le [], et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Nicolas YAIGRE, dont les références bancaires sont indiquées ci-dessus, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de [].

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues, si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au

premier alinéa de l'article 1304-3 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 au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**ACQUEREUR** ou sa perte en faveur du **VENDEUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du

temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'assiette foncière de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire valant autorisation de démolition, par le Maire de GRADIGNAN, le 17 novembre 2021, sous le numéro PC 33192 21Z0081.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est demeurée déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

Tous pouvoirs sont donnés au **VENDEUR** pour déposer toute nouvelle demande d'autorisation administrative et notamment de permis de construire modificatif qui serait nécessaire.

AFFICHAGE DU PERMIS

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Arnaud LEON, huissier de justice à BORDEAUX (33100) 23 rue Jardel, en date des :

- 24 novembre 2021,
- 24 décembre 2021,
- Et 25 janvier 2022,

Attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie de ces constats a été déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

RECOURS DES TIERS

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte :

- d'un certificat de non-recours et non retrait délivré par la Mairie de GRADIGNAN le 9 mars 2022,
- d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de BORDEAUX le 17 février 2022

Le tout ayant été déposé au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

OUVERTURE DU CHANTIER

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de GRADIGNAN, le 10 octobre 2022.

La copie de cette déclaration a été déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

L'**ACQUEREUR** prendra le bien dans l'état où il se trouve lors de son entrée en jouissance, déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité. Le bien vendu faisant partie d'un ensemble immobilier dans lequel des ventes en l'état futur

d'achèvement ont été effectuées, la vente sera assujettie aux dispositions de l'article 1646-1 du Code Civil. Le VENDEUR sera tenu envers l'ACQUEREUR aux garanties prévues par les articles 1792 à 1792-3 et 1792-4-1 du Code Civil qui se substitueront à celles du droit commun de la vente.

L'ACQUEREUR prendra le BIEN en l'état sans pouvoir bénéficier de la garantie de vices et défauts de conformité apparents prévue par les articles 1642-1 et 1648-2 du Code Civil.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 1

Le VENDEUR a déposé auprès de la mairie de GRADIGNAN en date du 16 septembre 2022 une demande de permis de construire modificatif pour procéder à la subdivision des lots 10 et 16 en chacun deux logements. La demande de permis de construire modificatif et les pièces y annexées ainsi que le récépissé de dépôt du permis de construire modificatif a été à l'acte de dépôt ci-dessus visé.

Le VENDEUR a obtenu un permis de construire modificatif le 9 décembre 2022 portant le numéro PC 33192 21Z0081 dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

AFFICHAGE DU PERMIS

Le permis de construire modificatif ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Arnaud LEON et Maître Stéphanie BONNAMY-VIZOSO, huissier de justice à BORDEAUX (33100) 23 rue Jardel, en date des :

- 23 décembre 2022,
- 24 janvier 2023,
- Et 24 février 2023,

Attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie de ces constats a été déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

RECOURS DES TIERS

Le VENDEUR déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte :

- d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de BORDEAUX le 13 mars 2023
- d'un certificat de non-recours et non retrait délivré par la Mairie de GRADIGNAN le 23 mars 2023,

Une copie de ces courrier et attestation a été déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF 2

Le VENDEUR a déposé auprès de la mairie de GRADIGNAN en date du 3 octobre 2023 une demande de permis de construire modificatif pour modifier la destination d'un appartement en bureau non destiné à recevoir du public. La demande de permis de construire modificatif et les pièces y annexées ainsi que le récépissé de dépôt du permis de construire modificatif a été à l'acte de dépôt ci-dessus visé.

Le **VENDEUR** a obtenu un permis de construire modificatif le 1 février 2024 portant le numéro PC 33192 21Z0081 M03 dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

AFFICHAGE DU PERMIS

Le permis de construire modificatif ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître Arnaud LEON et Maître Stéphanie BONNAMY-VIZOSO, huissier de justice à BORDEAUX (33100) 23 rue Jardel, en date des :

- 6 février 2024,
- 7 mars 2024,
- Et 9 avril 2024,

Attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie de ces constats a été déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

RECOURS DES TIERS

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte :

- d'une attestation délivrée par le Tribunal Administratif de BORDEAUX le 17 mai 2024
- d'un certificat de non-recours et non retrait délivré par la Mairie de GRADIGNAN le 12 juin 2024,

Une copie de ces courrier et attestation a été déposée au rang des minutes de Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX.

Un procès verbal de réception des travaux a été établi le .

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le .

Le certificat de non-contestation de la conformité n'a pu être obtenu à ce jour. Le VENDEUR s'engage à le solliciter auprès de la mairie de GRADIGNAN et à en remettre un exemplaire à Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX et au syndic de copropriété.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Les articles 1792-1, 1792-2, 1792-3, 1792-7 et 1792-4-1 sont ci-après littéralement rapportés :

Article 1792-1

« Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° - Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au Maître de l'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage.

2° - Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

3° - *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage. »*

Article 1792-2

« La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. »

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage. »

Article 1792-3

« Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception. »

Article 1792-7

« Ne sont pas considérés comme des éléments d'équipement d'un ouvrage au sens des articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 les éléments d'équipement, y compris leurs accessoires, dont la fonction exclusive est de permettre l'exercice d'une activité professionnelle dans l'ouvrage. »

Article 1792-4-1

« Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent Code, est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article. »

La réception avec les entreprises a eu lieu le : ++/++/++++.

Garantie de Parfait Achèvement

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1792-6 du Code Civil, les entrepreneurs sont tenus à l'égard du Maître de l'ouvrage de lui garantir la réparation de tous désordres qui seront signifiés par ce dernier, et ce, pendant un an à compter de la réception des travaux.

Article 1792-6 alinéas 2 et suivants du Code Civil :

« (...) »

La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an, à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour ceux révélés postérieurement à la réception.

Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné. En l'absence d'un tel accord ou en cas d'inexécution dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est constatée d'un commun accord, ou, à défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

L'ACQUEREUR s'engage à signaler au **VENDEUR** par lettre recommandée avec accusé de réception les désordres apparaissant pendant la garantie de parfait achèvement.

Pour permettre au **VENDEUR** de mettre en jeu cette garantie, **l'ACQUEREUR** lui concède dès à présent, de manière irrévocable, toutes facilités pour pénétrer dans les locaux vendus, ainsi qu'aux entreprises concernées.

Garantie d'Isolation Phonique

Conformément à l'article L.111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, le **VENDEUR** garantit au premier occupant du logement vendu que l'isolation de celui-ci est conforme aux exigences minimales en la matière. La durée de cette garantie expirera UN (1) an après la prise de possession par le premier occupant. A cet égard, le procès-verbal ci-dessus visé constituera le point de départ du délai de garantie.

Modifications des revêtements de sol :

Dans le cas où **L'ACQUEREUR**, où après la livraison des BIENS, désirerait modifier les revêtements de sols dur et souple dans tout ou partie des biens à lui vendus, le **VENDEUR** entend attirer expressément son attention sur les points suivants :

- le **VENDEUR** garantit à **L'ACQUEREUR** l'isolation phonique au sens de l'article L111-11 du Code de la Construction et de l'Habitation telle qu'elle est exposée dans le chapitre Garantie des défauts de conformité et des vices.

- le **VENDEUR** précise que l'immeuble qui sera édifié répond à la réglementation applicable en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation au sens des arrêtés du 30 Juin 1999.

Il est précisé sur ce point que les revêtements de sol souples et les revêtements de sols durs avec isolants phoniques participent de façon essentielle au respect de la réglementation précitée.

En conséquence, **l'ACQUEREUR** s'engage dans l'hypothèse où il modifierait les revêtements de sols, à le faire dans le strict respect de la réglementation visée ci-dessus et des règles du règlement de copropriété, faute de quoi, il pourrait voir sa responsabilité engagée pour trouble de jouissance par la copropriété ou certains des copropriétaires.

TABLEAU RECAPITULATIF DE LA DUREE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Parfait achèvement	1 an	Réception	1792-6 al 2 Code civil

Isolation phonique	1 an	Prise de possession	L111-11 Code de la construction et de l'habitation
Bon fonctionnement éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception	1792-3 Code civil
Dommages : - compromettant la solidité de l'ouvrage ; - rendant impropre l'ouvrage à sa destination ; - ou bien affectant la solidité d'éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Compagnie SMA COURTAGE dont le siège est à PARIS (75738) 8 rue Louis Armand, par contrat numéro 7653.133, à effet du 2 mai 2022, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 28 février 2022, demeurée jointe et *annexée* aux présentes.

Les conditions particulières et générales de ladite police, ainsi qu'une attestation d'assurance contenant quittance de la prime prévisionnelle, sont demeurées annexées à la Minute de l'acte de dépôt de pièces visé ci-dessus.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

II ASSURANCE DE RESPONSABILITE

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie SMA COURTAGE dont le siège est à PARIS (75738) 8 rue Louis Armand, par contrat numéro 7653.133, à effet du 2 mai 2022, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite compagnie le 28 février 2022, demeurée jointe et annexée aux présentes.

b) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

Le **VENDEUR** déclare avoir payé la totalité des primes provisoires réclamées, et s'engage à payer le complément de prime qui serait exigible en fin de construction.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, les copropriétaires (dont l'**ACQUEREUR**) pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément au 2° du paragraphe A « Obligations de l'Assuré », de l'annexe II à l'article A243-1 du Code des Assurances en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet alinéa.

L'**ACQUEREUR** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

REGLEMENTATION THERMIQUE

L'immeuble, compte tenu de ses caractéristiques et de sa date de construction, entre dans le champ d'application de la réglementation thermique "RT 2012".

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré par le est joint.
Les conclusions sont les suivantes :

Pour les parties communes

Diagnostic de performance énergétique

Pour les parties privatives

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

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

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

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

Un diagnostic établi par _____ le _____, est joint.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : _____ kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : _____ kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : _____

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

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

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

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

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

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

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

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

Etat des risques

Un état des risques en date du est joint.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis le .

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INONDABILITE DU SOUS-SOL

Il est ici rappelé que les lots affectés à usage d'emplacement de stationnement par le règlement de copropriété ne peuvent servir qu'au stationnement de véhicules. Ils ne sauraient par conséquent être assimilés à des débarras et être utilisés pour le dépôt d'objets de toute nature.

En effet, les sous-sols des immeubles n'étant pas réputés étanches, ces derniers pourraient être inondés en cas de remontée de la nappe phréatique, rendant ponctuellement indisponible l'usage des lieux.

L'ACQUEREUR reconnaît être informé de la nécessité de porter à la connaissance de son assureur cet état de fait sans recours contre le **VENDEUR**, les locataires d'ouvrages et autres intervenants à la construction et vouloir prendre à sa charge toutes dépenses induites par ce risque et les dommages qui pourraient lui être causés ainsi qu'à la copropriété.

Il devra également le porter à la connaissance de tout ayant droit, notamment tout locataire ou occupant et s'engage à reproduire cette clause dans tous les actes successifs des biens, objet des présentes, et à obliger les futurs acquéreurs ayants droits et ayants cause à en respecter les termes.

En conséquence, l'acquéreur aux présentes déclare avoir parfaite connaissance de la condition particulière ci-dessus rappelée et déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

Le VENDEUR déclare avoir fait réaliser une étude géotechnique G2 par la société GEOFONDATION en date du 24 décembre 2021 dont une copie est annexée au dépôt de pièces sus visé.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Installations classées pour la protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou

- radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- le bien est frappé d'une pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à déclaration, le tout ainsi qu'il résulte du diagnostic relaté ci-après ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a pas été exercé sur les lieux dont il s'agit une activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

Le VENDEUR a fait établir par la société SML Environnement et Prévention des risques en date du 22 mars 2021 un diagnostic de pollution des sols lequel est annexé à l'acte de dépôt de pièces dont il est parlé ci-dessus.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AH8-467-748.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose notamment ce qui suit :

"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans."

L'ensemble immobilier n'étant soumis en tout ou partie à destination d'habitation, l'élaboration de ce plan n'est pas en l'espèce nécessaire.

FICHE SYNTHETIQUE

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

La fiche synthétique a été établie le dont une copie est annexée.

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

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

FONDS DE TRAVAUX

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

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

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

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

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration

d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

L'immeuble étant neuf, les textes susvisés prévoient la dispense de constituer un tel fonds pendant cinq années à compter de la réception des travaux.

REGLEMENTATION - ASCENSEURS

Le **BIEN** dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'**ACQUEREUR** que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

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

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à celle-ci :

- ++++ pour le lot numéro QUATRE (4)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le et jointe.

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

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le syndic est LAMY, 50 Rue de la Garonne, 33100 BORDEAUX (GIRONDE).

Respect du règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus, ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Répartition des budgets de la copropriété

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

Art. 6-2 :

" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Art. 6-3 :

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

Convention des parties sur les charges de copropriété

Le **VENDEUR** paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

Convention des parties sur les travaux

Le **VENDEUR** conservera à sa charge le paiement des travaux votés par l'assemblée des copropriétaires jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non, l'**ACQUEREUR** supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les **PARTIES** conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- L'**ACQUEREUR** pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au **VENDEUR** qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au **VENDEUR** de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le **VENDEUR** ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, l'**ACQUEREUR** ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur les procédures

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

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

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du

17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, les parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le **VENDEUR**.

Cette convention particulière n'est pas opposable au syndicat des copropriétaires.

Convention de règlement entre les parties

L'**ACQUEREUR** versera au **VENDEUR**, le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les **PARTIES**, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. En cas d'exercice antérieur non clôturé, le solde, débiteur ou créditeur sera à la charge ou au profit exclusif du **VENDEUR**, à charge pour l'**ACQUEREUR** de l'en informer si cette clôture est postérieure à la vente.

Le **VENDEUR** s'engage à rembourser à l'**ACQUEREUR** tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au **VENDEUR** en vertu de la convention susvisée.

Fonds de travaux

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

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le **VENDEUR** détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

Décomptes et conventions

Un pré-état délivré par le syndic à la date du _____ révèle ce qui suit :

Sommes dues par le copropriétaire cédant :

A / Au syndicat, au titre :

1 - des provisions exigibles :

- dans le budget prévisionnel _____

- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel _____

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs _____

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la future vente (article 33 loi du 10 juillet 1965) _____

4 - des avances exigibles :

4.1. avance constituant la réserve _____

4.2. avances nommées provisions _____

4.3. avances représentant un emprunt _____

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux _____

6 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente :

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) _____

- autres causes _____

7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du document _____

B / Au tiers, au titre :

d'emprunt par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic

Total (A+B) :**00,00 eur**

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes et de la date de la réception par le syndic de la notification de transfert de propriété, les sommes exigibles à cette date étant réclamées au copropriétaire cédant. Par suite, les parties conviennent à l'égard de ces provisions et avances une répartition prorata temporis qui n'aura d'effet qu'entre elles comme étant inopposable au syndicat. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu sur provisions.

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes dues par le syndicat**Au titre :**

A/ Des avances perçues :

A1 - avances constituant la réserve

A2 - avance nommées provisions

A3 - avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

B/ Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant

C/ Du solde créditeur de l'exercice antérieur

Total (A+B+C) :**00,00 eur**

Etant précisé que ces sommes sont indiquées sous réserve de l'apurement des comptes.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR SA SITUATION

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

Ce certificat est joint.

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

REITERATION AUTHENTIQUE**REITERATION AUTHENTIQUE****Date de la signature**

La signature de l'acte authentique de vente dressée par Maître Nicolas YAIGRE, notaire à BORDEAUX (33000), et opérant seule le transfert de propriété,

devra intervenir **au plus tard le ++++ 2025.**

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

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

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

Exécution forcée

La vente sera parfaite dès que toutes les conditions suspensives seront réalisées ou réputées réalisées. En conséquence, si l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourrait prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extra-judiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du Notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

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

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du **VENDEUR**.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le **BIEN**.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le BIEN est achevé depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux délivré par la Mairie , le .

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR**.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur imprimé CA3.

Le prix hors taxe sera soumis aux dispositions de l'article 1594 F A quinquies du Code général des impôts.

PLUS-VALUE

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés ,

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** versera au compte de l'Etude de Maîtres Cécile YAIGRE-BOYÉ, Frédéric YAIGRE, Stéphan YAIGRE et Nicolas YAIGRE, notaires associés, à BORDEAUX (Gironde), 14 rue de Grassi. la somme de deux cents euros (200,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

OBLIGATIONS DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DE L'ACQUEREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **VENDEUR**.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1°) Eléments d'équipement

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

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures) ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain ;
- les antennes extérieures de télévision ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;

- les convecteurs électriques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe ;
- l'adoucisseur d'eau.

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

2°) Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage ;
 - laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
 - entretenir le **BIEN** et ses abords ;
 - mettre hors-gel les installations en saison froide ;
 - réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

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

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'**ACQUEREUR** aura la faculté :

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

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

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

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

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

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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

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

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

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant

l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'**ACQUEREUR** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif, adressé au **VENDEUR**.

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

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

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

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

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

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

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

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées à l'**ACQUEREUR** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- **Le procès-verbal de l'assemblée générale de 2024/2025.**
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Ces pièces sont jointes et seront notifiées à l'ACQUEREUR, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

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

FAIT à

Le