

Dossier N° 2023000764

A CHATELAILLON-PLAGE (17340), 2A, avenue du Haut Rillon, au siège de l'Office Notarial,

Maître Clément GAIRE soussigné, notaire associé de la Société par actions simplifiée dénommée "ERIATON" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à CHATELAILLON-PLAGE (17340), 2A, avenue du Haut Rillon,

Avec la participation de Maître Christine BRUNET, membre de la SELARL BRUNET & CHICHERY, NOTAIRES ET CONSEILS ASSOCIÉS (BRUNET PAULY-CALLOT CHRISTINE ET CHICHERY ROMAIN), notaire à LA ROCHELLE (17000), 19, rue Gargoulleau BP 1008, assistant le VENDEUR.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

COMPROMIS DE VENTE DE BIENS IMMOBILIERS

VENDEUR

La société dénommée [REDACTED], Société civile immobilière au capital de 50000 EUROS, ayant son siège social à LA ROCHELLE (17000), [REDACTED] [REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Ci-après dénommée le « VENDEUR ».

ACQUEREUR

La société dénommée **LA ROCHELLE COWORKING**, Société Coopérative à Responsabilité Limitée au capital de 1625 EUROS, ayant son siège social à LA ROCHELLE (17000), 15, rue Alfred Kastler, identifiée au SIREN sous le numéro 794555268 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LA ROCHELLE.

Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société [REDACTED] est ici représentée par , domicilié à ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

- La société **LA ROCHELLE COWORKING** est ici représentée par , domicilié à ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte ;

- que la présente opération de vente entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés

* lors d'une assemblée générale en date du , pour [REDACTED], dont une copie est ci-annexée.

* lors d'une assemblée générale en date du , pour **LA ROCHELLE COWORKING**, dont une copie est ci-annexée.

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;

- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat en cours d'exécution.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra se substituer, à titre gratuit, toute personne physique ou morale, mais sous réserve qu'il reste solidairement tenu, avec le substitué, des obligations nées des présentes, jusqu'à la réitération par acte authentique.

DESIGNATION DES BIENS

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier situé sur la commune de LA ROCHELLE (17000), 15, rue Alfred Kastler,

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
HE	38	RUE ALFRED KASTLER	0	04	27
Contenance Totale :			0ha 04a 27ca		

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO UN (1) :

Un local professionnel situé au premier étage de l'immeuble composé de :
Réception, quatre bureaux, dégagement, cinq pièces, sanitaires, cuisine
Les cinq cent quatre-vingt-dix / millièmes (590/1000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Un local professionnel situé au premier étage de l'immeuble, composé de:
Réception, quatre bureaux, dégagement, trois pièces, sanitaires, cuisine avec escalier d'accès par l'extérieur du bâtiment.

Les quatre cent dix / millièmes (410/1000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Etant ici précisé que le statut de copropriété ne s'applique plus à l'ensemble immobilier sus désigné, les deux lots de la copropriété appartenant au VENDEUR, la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne trouve pas à s'appliquer, la copropriété disparaissant de plein droit.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

L'ACQUEREUR déclare dispenser le VENDEUR ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

CONVENTION PARTICULIERE - DELIVRANCE DU BIEN

Il est ici convenu entre les parties que l'ACQUEREUR devra visiter le bien objet de la présente vente ainsi que ses annexes éventuelles, avec le VENDEUR avant la réitération des présentes par acte authentique, afin d'accepter la délivrance du bien sans réserve contre le vendeur.

Lors de cette visite il devra s'assurer que :

- le VENDEUR a bien quitté les lieux ;
- l'état du bien correspond à ce qui a été décrit lors des présentes ;

De plus, il est rappelé aux parties :

- que les clés seront remises à l'ACQUEREUR, le jour de la vente, le VENDEUR restant seul responsable d'une éventuelle remise anticipée.

- que même si l'ACQUEREUR a obtenu son financement, il ne doit entreprendre aucuns travaux avant la vente définitive.

- qu'elles seront responsables de tous problèmes pouvant découler de travaux entrepris en méconnaissance de l'avertissement précédent.

LOTISSEMENT

Le bien dont sont issus les lots objets des présentes constitue le lot numéro quatre (4) du lotissement dénommé « Lotissement de Coueilles », autorisé par arrêté de Monsieur le Maire de LA ROCHELLE délivré le 2 juin 1989

DEPOT DE PIECES

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement a fait l'objet :

- d'un dépôt au rang des minutes de Maître RAGUET, notaire à LA ROCHELLE, suivant acte reçu le 30 juin 1989, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 7 juillet 1989, volume 8567 numéro 5.

GARANTIE DE SUPERFICIE

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;

- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR déclare que les présentes portent sur des lots de copropriété dont il est seul et unique propriétaire ; les dispositions de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ne s'appliquent donc plus, la copropriété ayant disparu de plein droit.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître CASTETS notaire à LA ROCHELLE (17000), le 19 janvier 2001, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le 15 février 2001, volume 2001 P numéro 1333.

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne seront vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITES

NATURE ET QUOTITES DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par la société [REDACTED] à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITES DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par la société LA ROCHELLE COWORKING à concurrence de la totalité en pleine propriété.

CARNET D'INFORMATION DU LOGEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de carnet d'information du logement.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-François HERBERT, notaire à LA ROCHELLE (17000), le 9 août 2005 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, le , volume P numéro .

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage de local professionnel.

L'ACQUEREUR déclare vouloir conserver le même usage.

PROPRIETE - JOUISSANCE

PROPRIETE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la réunion des qualités de propriétaire et de locataire, le bien étant loué à l'ACQUEREUR des présentes.

Les parties se régleront directement les quotes-parts de charges, loyer et dépôt de garantie dispensant le notaire soussigné d'avoir à le faire.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu est loué à l'ACQUEREUR, savoir :

Pour le lot UN (1)

En vertu d'un bail commercial suivant acte reçu par Maître Christine BRUNET PAULY-CALLOT, notaire à LA ROCHELLE, le 6 août 2013 pour une durée de 9 ans, tacitement reconductible, ayant commencé le 6 août 2013 pour se terminer le 5 août 2022 moyennant un loyer annuel de vingt-quatre mille euros (24 000,00 €) hors taxes, soit un terme mensuel de loyer de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 €) hors taxes auquel il y a lieu d'ajouter une provision sur charge de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €)

Pour le lot DEUX (2)

En vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 21 janvier 2020 pour une durée de 9 ans, tacitement reconductible, ayant commencé le 1^{er} février 2020 pour se terminer le 31 janvier 2029 moyennant un loyer annuel de DIX-NEUF MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (19 920,00 €) hors taxes, soit un terme mensuel de loyer de MILLE SIX CENT SOIXANTE EUROS (1 660,00 €) hors taxes auquel il y a lieu d'ajouter une provision sur charge de DEUX CENTS EUROS (200,00 €)

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 €).

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

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

ABSENCE DE NEGOCIATION

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

PLAN DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- rappel du prix :	500 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente :	36 400,00 €
- montant des frais prévisionnels du prêt :	Pour mémoire
Total égal	536 400,00 €

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen :

- d'un ou plusieurs prêt(s), à concurrence de :	536 400,00 €
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de :	-108 600,00 €
Total égal	536 400,00 €

DECLARATIONS FISCALES**INFORMATION DU VENDEUR SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

Le notaire soussigné a spécialement averti le VENDEUR des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué :

- que la société venderesse relève des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts ;
 - qu'en conséquence, l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value sera dû au prorata des droits sociaux détenus par les associés soumis à cet impôt présents à la date de la cession de l'immeuble. L'impôt acquitté par la société sera libératoire de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dû par ces associés.

Le tout conformément à l'article 150 VF II du Code général des impôts ;

- que le montant de l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière des particuliers, sera prélevé par le notaire soussigné sur le prix de la vente et versé au service de la publicité foncière avant l'exécution de la formalité fusionnée ou au service des impôts avant l'exécution de la formalité de l'enregistrement ;

- et que la plus-value dégagée à l'occasion de la vente définitive sera taxée au taux prévu à l'article 200 B du Code général des impôts auquel viendront s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

La déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble vendu ou lors de la présentation de l'acte au service des impôts pour enregistrement.

A cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR l'obligation qui lui incombera en application de l'article 170, 1° du Code général des impôts, de reporter sur sa déclaration annuelle d'ensemble des revenus (n° 2042 complémentaire ligne 3VZ), l'ensemble de ses revenus, bénéfiques et charges pour l'année, et notamment le montant net imposable des plus-values réalisées sur la même période.

REGIME FISCAL

Pour la perception des droits, le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;

- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, sera exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée en application de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts mais sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts qui sera due par l'ACQUEREUR.

INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le VENDEUR, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le VENDEUR délié de toute obligation à l'égard de l'ACQUEREUR auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR PEUT RENONCER**CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Que l'ACQUEREUR obtienne une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés acquisition et travaux : SIX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (645 000,00 €) ;
- durée maximale de remboursement : 15 ans ;

- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 5,50 % ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, intervenir au plus tard le 15 décembre 2023 et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

Obligations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Toutefois, le VENDEUR ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

L'ACQUEREUR devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

L'ACQUEREUR est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;
- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée.

L'ACQUEREUR devra justifier à son notaire et au VENDEUR, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

Faute par l'ACQUEREUR d'avoir informé son notaire et le VENDEUR dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par l'ACQUEREUR d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le VENDEUR d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

ORIGINE DE PROPRIETE

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente à l'ACQUEREUR.

URBANISME ET SERVITUDES

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES L'ACQUEREUR PEUT RENONCER** », l'ACQUEREUR pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défailliée dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défailliée ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente sera faite sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'obligera à exécuter et à accomplir.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

En sa qualité de LOCATAIRE du bien objet de la présente vente, l'ACQUEREUR déclare :

- qu'il prend le bien dans son état actuel,
- qu'il a une parfaite connaissance de l'état et de la consistance du bien,
- et qu'il ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui

auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le VENDEUR garantit l'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le VENDEUR a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que l'ACQUEREUR ait également cette qualité ;

- ou si l'ACQUEREUR prouve, dans les délais légaux, que le VENDEUR a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi.

ASSURANCES

Le notaire informe les parties que l'assurance du BIEN continuera de plein droit au profit de l'ACQUEREUR à compter du jour de la vente, à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances, il donne instruction au VENDEUR de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, l'ACQUEREUR remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au VENDEUR le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

Tous les abonnements et contrats de distribution concernant le bien vendu seront maintenus, l'ACQUEREUR ayant la qualité de locataire dudit bien, à charge

toutefois pour ce dernier de communiquer au distributeur, si cela s'avère nécessaire, le changement de propriétaire du bien.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le VENDEUR déclare que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans et que des travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

- **Changement de l'escalier**

Etant précisé par le VENDEUR que lesdits travaux ne nécessitent pas d'autorisation particulières, l'escalier étant refait à l'identique.

A ce titre le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur les parties communes.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété .

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Il résulte de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement retranscrit, savoir :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

En conséquence, le notaire soussigné a informé l'ACQUEREUR :

1°) que pour être « régulièrement édifié », le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié, en vertu, soit :

- en vertu d'un permis de construire légalement délivré ;
- en vertu d'un permis de construire illégalement délivré mais devenu définitif car n'ayant fait l'objet dans les délais et selon les modalités prescrits, ni d'une annulation contentieuse, ni d'une mesure de retrait ;
- sans permis de construire, mais à une époque où une telle formalité n'était pas exigible.

En outre, l'immeuble bâti ayant fait l'objet d'un permis de construire, devra avoir bénéficié d'un certificat de conformité.

2°) et, que la reconstruction à l'identique après sinistre, nécessite l'obtention d'un nouveau permis de construire, qui peut être refusé au regard, des contraintes

imposées par le pouvoir règlementaire lors de l'élaboration, de la carte communale, du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques naturels prévisibles, de la commune dans laquelle le bâtiment doit être reconstruit.

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé des modalités d'exercice de ce principe et entend vouloir en faire son affaire personnelle.

ASSURANCE CONSTRUCTION

Le VENDEUR déclare :

- que, malgré ses qualités successives de maître de l'ouvrage et de vendeur après achèvement et contrairement aux dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances, il n'a souscrit aucune des assurances de responsabilité et de dommages prévues aux articles L. 241-1 à L. 243-8 du Code des assurances.

EN CE QUI CONCERNE LA GARANTIE DECENNALE :

Le VENDEUR déclare :

- que les personnes et entreprises dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la garantie décennale sont :

BOIS TECHNIQUE ET TRADITION 12 rue Eugène Freyssinet 17140 LAGORD.

- qu'elles ont justifié auprès du VENDEUR, par la production d'une attestation d'assurance, de l'obtention de l'assurance visée ci-dessus.

L'attestation d'assurance mentionnée à l'article L. 243-2 du Code des assurances, de l'entreprise ci-dessus visée, et la facture desdits travaux sont ci-annexées sous forme de copie.

Rappel des textes :

Article L. 241-1 : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

Article L. 241-2 : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »

Article L. 242-1 : « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont

responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »

.....

Article L. 243-2 : « Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »

Article L. 243-3 : « *Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.*

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

....

- qu'il subrogera l'ACQUEREUR dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction ;

- qu'il est informé de ce qu'en l'absence d'assurance dommages-ouvrage, il devient débiteur des garanties imposées aux constructeurs et notamment aux constructeurs défaillants. L'ACQUEREUR pourra donc en cas de dommages, se retourner contre lui sans qu'une clause exonératoire puisse être insérée dans l'acte.

De son côté, l'ACQUEREUR déclare :

- avoir requis le notaire soussigné de régulariser la présente mutation en l'absence de l'assurance Dommages Ouvrages.

- s'être rendu compte :

* des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert ;

* de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux ;

* qu'en cas de dommages à l'immeuble, il n'aura d'autre solution que d'agir contre son VENDEUR, qui peut être introuvable ou insolvable, ou contre les constructeurs ou leurs assureurs, mais qu'il pourrait alors faire les frais d'un procès.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

CONTRAT SUR LE BIEN

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques, en date du 3 juillet 2023, fourni par le VENDEUR est ci-annexée.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur EXPERTISES DUMAS 14, rue

Alphonse de Saintonge a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur, dont une copie est ci-annexée, certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec mention dont copie du certificat de compétence est ci-annexée.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le VENDEUR est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire soussigné rappelle au VENDEUR qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

Pour l'information des parties il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

OBJET	BIEN CONCERNE	ELEMENTS A CONTROLER	VALIDITE
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou 1 an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Murs, cloisons, planchers, faux-plafonds, canalisations ...	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L. 1334-17 du Code de la santé publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le conseil municipal	Immeuble bâti et non bâtis	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Tuyauteries fixes et raccords	3 ans
Etat des risques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de	Bâtiment ou partie de bâtiment et un	10 ans

OBJET	BIEN CONCERNE	ELEMENTS A CONTROLER	VALIDITE
	chauffage, refroidissement et ventilation	descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation	
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	De l'appareil général de commande de l'installation électrique jusqu'aux bornes d'alimentation et prises de courant	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'assainissement	Contrôle des installations d'assainissement non collectif : fosse septique, bac à graisses, tranchées ou lit d'épandage, ...	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation raccordé au réseau collectif d'assainissement sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine	Contrôle du raccordement au réseau public de collecte	10 ans
Mérules	Immeuble bâti situé dans une zone de présence d'un risque de mэрule définie par arrêté préfectoral	Immeuble bâti	6 mois
Nuisances sonores aériennes	Immeuble à usage d'habitation ou usage mixte	Situation de l'immeuble au regard du plan d'exposition au bruit	Illimitée
Plan de protection de l'atmosphère	Immeuble situé dans le périmètre du plan	Chauffage au bois	

POUR LE LOT 1

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de l'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

De cet état établi par EXPERTISES DUMAS 14, rue Alphonse de Saintonge, le 3 juillet 2023, il en résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante »

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR de ce chef.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, le BIEN objet des présentes est affecté à un usage autre que l'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le VENDEUR.

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexée une copie du diagnostic de performance énergétique au logement réalisé par EXPERTISES DUMAS 14, rue Alphonse de Saintonge, le 3 juillet 2023,

Etant ici précisé que celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il résulte du double seuil de l'étiquette performance énergétique contenu dans le diagnostic au logement :

Consommation énergétique primaire : 99 kWh/m²/an (classe énergie B).

Émissions de gaz à effet de serre : 13 kgco₂/m²/an (classe climat B).

En conséquence, compte tenu de cela le BIEN se trouve classé en B. La plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par EXPERTISES DUMAS 14, rue Alphonse de Saintonge, le 3 juillet 2023, est ci-annexé sous forme de copie.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le VENDEUR sera tenu de rapporter

préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions prévues aux articles R. 515-45 et R. 515-46 ;

- dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

- dans une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 ;

- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Conformément à l'article R 125-25 II l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en 3 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à

potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, dont la liste demeure en annexe de l'état des risques et pollutions ci-annexé aux présentes

Concernant le recul du trait de côte

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Information concernant les sinistres

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

Aléa retrait gonflement d'argile

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de la CHARENTE-MARITIME établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de la CHARENTE-MARITIME.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa résiduel

POUR LE LOT 2

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte ayant été construit après le 1er janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de l'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au VENDEUR l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

De cet état établi par EXPERTISES DUMAS 14, rue Alphonse de Saintonge, le 3 juillet 2023, il en résulte ce qui suit littéralement rapporté :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il a été repéré des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante »

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le VENDEUR de ce chef.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes étant affecté à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT RELATIF A L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, le BIEN objet des présentes est affecté à un usage autre que l'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le VENDEUR.

DIAGNOSTICS DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexée une copie du diagnostic de performance énergétique au logement réalisé par EXPERTISES DUMAS 14, rue Alphonse de Saintonge, le 3 juillet 2023,

Etant ici précisé que celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il résulte du double seuil de l'étiquette performance énergétique contenu dans le diagnostic au logement :

Consommation énergétique primaire : 99 kWh/m²/an (classe énergie B).

Émissions de gaz à effet de serre : 13 kgco₂/m²/an (classe climat B).

En conséquence, compte tenu de cela le BIEN se trouve classé en B. La plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le

diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le VENDEUR déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Le BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article L. 126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites datant de moins de six mois établi par EXPERTISES DUMAS 14, rue Alphonse de Saintonge, le 3 juillet 2023, est ci-annexé sous forme de copie.

Cet état ne révèle la présence d'aucun termite dans l'immeuble.

ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE MERULE

Le BIEN objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le VENDEUR sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

ETAT DES RISQUES

La commune du BIEN objet des présentes est située :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé et rendu public dans les conditions prévues aux articles R. 515-45 et R. 515-46 ;
- dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques miniers approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;
- dans une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 ;
- dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Conformément à l'article R 125-25 II l'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR lui a bien remis à l'occasion de la première visite du BIEN l'état des risques.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en 3 conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, dont la liste demeure en annexe de l'état des risques et pollutions ci-annexé aux présentes

Concernant le recul du trait de côte

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Information concernant les sinistres

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques, ce qui est confirmé par l'état des risques ci-annexé.

Aléa retrait gonflement d'argile

Le VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de la CHARENTE-

MARITIME établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires de la CHARENTE-MARITIME.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa résiduel.

ETAT RELATIF AUX INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. A cet égard, le VENDEUR déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées.

Le VENDEUR déclare qu'il ne peut justifier d'aucune vérification de ce raccordement par les services compétents, mais qu'à sa connaissance, celui-ci est conforme aux prescriptions imposées en la matière.

L'ACQUEREUR, pleinement informé de cette situation et de ses conséquences, déclare toutefois vouloir faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

WC broyeur

Le VENDEUR déclare que le BIEN objet des présentes n'est pas équipé d'un système de cabinet d'aisances de type WC broyeur.

ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES

Le VENDEUR déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT CONTRAT ET LA VENTE

Si, entre le présent avant contrat et la vente définitive, de nouvelles réglementations protégeant l'ACQUEREUR entraînent en vigueur, Le VENDEUR s'engage à ses frais, à lui procurer, les états, constats ou bien encore diagnostics nécessaires, au plus tard le jour de la vente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le VENDEUR déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-

1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le VENDEUR s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier à l'ACQUEREUR de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

REGLEMENTATION RELATIVE AU LOTISSEMENT

L'ACQUEREUR est tenu de toutes les obligations résultant du lotissement dont dépend le BIEN à compter de la vente.

CONDITIONS PARTICULIERES

En outre, la présente vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions tant générales que spéciales ou particulières insérées au dépôt de pièces du lotissement, dont dépend le BIEN.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, préalablement aux présentes, de Maître Clément GAIRE, notaire soussigné, une copie du cahier des charges.

Il est ici précisé :

Qu'aux termes de l'acte reçu par Maître RAGUET, notaire à LA ROCHELLE du 23 août 1989, portant vente par la VILLE DE LA ROCHELLE au profit de la société ARGOCEP, il a été stipulé ce qui suit, littéralement transcrit :

"Ainsi qu'il est dit ci-dessus, pour répondre à des demandes sans cesse croissantes de chefs d'entreprises désirant s'implanter sur le site rochelais, la VILLE DE LA ROCHELLE, soucieuse de son développement économique local a décidé de réaliser dans le quartier des Minimes un nouveau lotissement appelé à recevoir des activités touchant plus particulièrement le secteur tertiaire.

"En conséquence, l'acquéreur s'oblige, tant pour lui-même que pour ses ayants-droit et ayants-cause à conserver à l'activité qu'il se propose d'exercer dans les locaux à édifier sur le terrain présentement acquis celle réservée au secteur tertiaire, c'est à dire Informatique - bureautique et toutes activités connexes et

similaires", à "l'exclusion de toutes autres à peine de résolution des présentes si bon semble à la "Ville de La Rochelle".

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes explications utiles à ce sujet, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR dispense expressément le notaire soussigné, de reproduire les documents susvisés aux présentes. Il déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été préalablement faite, ainsi qu'il le reconnaît.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du VENDEUR et résultant des différentes pièces visées à l'alinéa ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'obligera à les exécuter en ce qui concerne le BIEN, de façon à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR par qui que ce soit, à compter du jour de la vente.

ASSOCIATION SYNDICALE

Le VENDEUR déclare :

- que le BIEN vendu est inclus dans le périmètre d'une association syndicale, dénommée .

Une copie des statuts à jour de cette association syndicale a été remise par le VENDEUR à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, avant la signature du présent acte.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et en faire son affaire personnelle.

Il reconnaît également être parfaitement informé des dispositions de l'article 3 alinéa 1 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, ci-après littéralement rapportées :

« Article 3. - Les droits et obligations qui dérivent de la constitution d'une association syndicale de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre. » ;

- qu'il n'existe aucune servitude ;

- qu'il n'est redevable d'aucune redevance auprès de cette association à quelque titre que ce soit.

Il a en outre précisé qu'il n'existait aucune procédure en cours concernant l'association syndicale, susceptible d'affecter de quelque manière que ce soit les droits du nouveau propriétaire.

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'ordonnance susvisée, notification des présentes sera faite par le notaire soussigné au président de l'association syndicale, afin que celui-ci tienne à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de l'association ainsi que le plan parcellaire.

APPLICATION DES REGLES DU LOTISSEMENT - LOTISSEMENT DE PLUS DE DIX ANS

Le BIEN est situé dans un lotissement autorisé depuis plus de dix ans.

Le lotissement étant couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du

lotissement ou les clauses de nature règlementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé sont caduques.

Néanmoins, toutes les autres dispositions contractuelles pouvant résulter du cahier des charges du lotissement subsistent.

Il n'y a aucune remise en cause des droits et obligations régissant les rapports entre colotis, ni du mode de gestion des parties communes.

CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DE COPROPRIETE

STATUT DE LA COPROPRIETE

Il est ici rappelé que

Le statut de copropriété ne s'applique plus à l'ensemble immobilier objet des présentes : les deux lots de la copropriété appartenant au VENDEUR, la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ne trouve pas à s'appliquer, la copropriété disparaissant de plein droit.

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions tant générales que particulières résultant du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

L'ACQUEREUR sera subrogé, activement et passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR de la part de qui que ce soit.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU COMPROMIS

DELAI ET CONDITIONS DE REALISATION

Les présentes seront régularisées par les parties aux termes d'un acte de vente à recevoir par Maître Clément GAIRE soussigné, avec la participation de Maître Christine BRUNET, membre de la SELARL BRUNET & CHICHERY, NOTAIRES ET CONSEILS ASSOCIÉS (BRUNET PAULY-CALLOT CHRISTINE ET CHICHERY ROMAIN), notaire à LA ROCHELLE (17000), 19, rue Gargoulleau BP 1008,

La signature de cet acte de vente ne pourra avoir lieu, que si le notaire chargé de cette régularisation est détenteur en sa comptabilité, soit du montant total du prix de vente en cas de paiement comptant, soit de la partie du prix de vente stipulée payable comptant en cas de paiement à terme, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle par virement.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le .

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis

serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, **sans pouvoir excéder le .**

DEPOT DE GARANTIE

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

A cet égard, le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait de l'ACQUEREUR, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €).

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU VENDEUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN objet du présent acte demeurera sous la garde et possession du VENDEUR dans l'état où l'ACQUEREUR l'a visité.

Il est expressément convenu entre les parties que le VENDEUR laissera l'ACQUEREUR visiter les lieux juste avant la réitération des présentes par acte authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

Le notaire soussigné rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées au BIEN et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voir même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le VENDEUR s'engage à subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

DECES-DISSOLUTION

En cas de dissolution volontaire du VENDEUR, à un quelconque moment de la présente convention et avant sa réitération par acte authentique, les ayants droit seront tenus d'exécuter la convention.

En cas de dissolution volontaire de l'ACQUEREUR, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, l'ACQUEREUR verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

COORDONNEES BANCAIRES DE L'OFFICE NOTARIAL :

Banque :	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Titulaire :	SAS ERIATON
Domiciliation :	CDC
Code banque :	XXXXXX
Code guichet :	XXXXXX
N° de Compte :	XXXXXXXXXXG
Clé RIB :	XXXX
IBAN :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
BIC :	XXXXXXXXXX

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« 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 souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

CONCILIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles devront, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette conciliation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance, le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que l'ACQUEREUR, aux présentes.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat en cours d'exécution.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le VENDEUR déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées des conditions permettant à l'ACQUEREUR de bénéficier d'un droit de rétractation, et notamment de la position de la jurisprudence actuelle, indiquant que l'ACQUEREUR, en sa qualité de personne morale ne bénéficie pas de la faculté de rétractation, s'il existe un lien direct entre l'acquisition et son objet social.

Les parties déclarent et affirment :

- qu'elles ont parfaitement compris les explications données par le notaire soussigné relatives à l'existence du lien direct entre l'objet social de la société acquéreur et la présente acquisition ;

- qu'à leur appréciation commune, il existe un lien direct entre l'objet social de la société et la présente acquisition ;

- et que la réglementation protectrice de l'acquéreur non professionnel de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a donc pas vocation à s'appliquer à l'opération objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation de l'ACQUEREUR

DISPOSITIONS FINALES

L'ACQUEREUR dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte LA ROCHELLE 1, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable.

En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire. En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

La présente convention ne sera pas enregistrée, sauf demande expresse des parties.

Cet enregistrement sera alors fait aux frais de la partie qui aura sollicité la formalité.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles ont été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.