

**Avertissement** : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

#### Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes. a été enregistré et publié le 07/10/2019 au SPF de BRIVE  
Numéro de dépôt : 2019D07359  
Volume : 2019P05097

Montant total des droits : 1 974,00

Détails des droits :

Base :	34 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	1 530,00
Base :	1 530,00	Taux :	2,37	Montant droit :	36,00
Base :	34 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	408,00

Salaires/CSI : 34,00

Total liquidation : 2 008,00

Reçu : Deux mille huit Euros

Pour le SPF, le comptable Jean-Paul DEGOT

Date de signature : 10/02/2020

#### Copie du document

100625304

AP/CA/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,**

**LE TREIZE SEPTEMBRE**

**A BRIVE-LA-GAILLARDE (Corrèze), Place de la République, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Arnaud PEYRONNIE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Arnaud PEYRONNIE et Nicolas PEYRONNIE», titulaire d'un Office Notarial à BRIVE-LA-GAILLARDE (Corrèze), Place de la République. ,**

**A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

#### **PARTIE NORMALISEE**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

**VENDEUR**

Monsieur Dominique Paul **DUFOUR**, attaché commercial, demeurant à MALE-MORT-SUR-CORREZE (19360) 36 rue Aliénor Aquitaine.

Né à BORDEAUX (33000) le 31 janvier 1968.

Célibataire.

Ayant conclu avec Monsieur Jean Pierre FAURIE un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 27 juin 2011, enregistré à la mairie de BRIVE-LA-GAILLARDE.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

Monsieur Quentin **REH**, Chef d'entreprise, demeurant à SAINT-LAURENT-D'ARCE (33240) 3 Chemin de la Chassaigne.

Né à BLAYE (33390) le 24 avril 1993.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Quentin REH acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Dominique Paul DUFOUR est présent à l'acte.

- Monsieur Quentin REH à ce non présent mais représenté par Madame Corinne AIMARD Clerc de Notaire demeurant professionnellement à BRIVE en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date à SAINT LAURENT D'ARCE du 10 septembre 201 dont l'original est annexé. Annexe n°1

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

\*que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

\*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

\*qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

\*qu'elles ne sont concernées :

\*par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

\*par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

\*et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

## **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

### **Concernant le VENDEUR :**

- \*Extrait d'acte de naissance.
- \*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

### **Concernant l'ACQUEREUR :**

- \*Extrait d'acte de naissance.
- \*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé. Annexe n°2

## **EXPOSE**

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

\*Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

\*Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

\*Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

\*Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

\*Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

\*Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

## **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **Désignation**

Dans un ensemble immobilier situé à **BRIVE-LA-GAILLARDE (CORRÈZE) (19100)**  
**23 Avenue Jean Jaurès.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	243	23 avenue Jean Jaurès	00 ha 02 a 97 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé. Annexe n°3

### **Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

#### **Lot numéro vingt (20)**

Studio situé au troisième étage comprenant kitchenette, une pièce principale, wc, salle d'eau.

Et les trente-six /mille sixièmes (36 /1006 èmes) des parties communes générales.

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

#### **Superficie de la partie privative**

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

- 23,19 m2 pour le lot numéro VINGT (20)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

#### **Etat descriptif de division – Règlement de copropriété**

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 MASMONTEIL, notaire à BRIVE LA GAILLARDE, le 28 mars 1981 publié au service de la publicité foncière de BRIVE , le 21 mai 1981 volume 4365 numéro 22.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître MASMONTEIL-RODARO, notaire à BRIVE LA GAILLARDE le 25 janvier 2012 , publié au service de la publicité foncière de BRIVE le 24 février 2012, volume 2012P, numéro 1174.

- aux termes d'un acte reçu par Maître MASMONTEIL-RODARO, notaire à BRIVE LA GAILLARDE le 25 janvier 2012 , publié au service de la publicité foncière de BRIVE le 24 février 2012, volume 2012P, numéro 1182.

#### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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.

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître PEYRONNIE notaire à BRIVE LA GAILLARDE le 10 décembre 2012 , publié au service de la publicité foncière de BRIVE le 9 janvier 2013, volume 2013P, numéro 104.

### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34.000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

### **PAIEMENT DU PRIX**

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

### **DONT QUITTANCE**

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BRIVE .

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **Impôt sur la plus-value**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître PEYRONNIE, notaire à BRIVE LA GAILLARDE le 10 décembre 2012 Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BRIVE , le 9 janvier 2013 volume 2013P, numéro 104.

#### **Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

### **Domicile fiscal**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BRIVE LA GAILLARDE CEDEX - 50 BD GONTRAN ROYER CS 10403 - 19119 BRIVE LA GAILLARDE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### **Obligation déclarative**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

### **Impôt sur la mutation**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

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

L'assiette des droits est de TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34.000,00 EUR).

### **Droits**

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i>				
34 000,00	x	4,50 %	=	1 530,00
<i>Taxe communale</i>				
34 000,00	x	1,20 %	=	408,00
<i>Frais d'assiette</i>				
1 530,00	x	2,37 %	=	36,00
			<b>TOTAL</b>	<b>1 974,00</b>

### **Contribution de sécurité immobilière**

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	32.750,00	0,10%	33,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **PARTIE DEVELOPPEE**

### **EXPOSE**

#### **Purge du droit de retractation**

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à BRIVE du 31 décembre 2018 pour l'acquéreur et 18 janvier 2019 pour le vendeur.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 28 janvier 2019.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.  
Annexe n°4

#### **Remise des pièces**

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

\*Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.

\*Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

\*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.

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception le 28 janvier 2019.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **Garantie de possession**

Le **VENDEUR** garantit 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.

#### **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 hypothécaire**

Le **VENDEUR** s'oblige, 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**.

Un état hypothécaire délivré le 27 février 2019 et certifié à la date du 25 février 2019 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé. Annexe n°5

Etant précisé que cet état a été prorogé. Annexe n°6

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

#### **Servitudes**

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

\*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,

\*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles 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.

#### **Etat du bien**

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

\*s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

#### **Contenance du terrain d'assiette**

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

#### **Impôts et taxes**

##### **Impôts locaux**

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour 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, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** a réglé directement au **VENDEUR**, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Le **VENDEUR** déclare avoir reçu dès avant ce jour en dehors de la comptabilité le prorata de taxe foncière.

#### **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.

#### **Contrats de distribution et de fournitures**

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle 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 fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses

abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

### **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 confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, 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** doit 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 L'URBANISME**

### **Urbanisme**

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

##### **Certificat d'urbanisme d'information Annexe n°7**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 1er mars 2019, sous le numéro CU 19031 19 A1176.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

\*Les dispositions d'urbanisme applicables.

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) UB du Plan Local d'Urbanisme

\*Les servitudes d'utilité publique.

Changement de destination des rez-de-chaussée réglementé

France TELECOM et PTT : PT1- 1000 mètres

Site patrimonial Remarquable (PVAP)- périmètre : 1ère ceinture- immeuble d'accompagnement

\*Le droit de préemption.

Droit de préemption Urbain Renforcé- Titulaire territoire 19

Préemption Fonds de commerce – Titulaire Ville de Brive La Gaillarde

\*Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

\*Les avis ou accords nécessaires.

\*Les observations.

Les parties :

\*s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

\*reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

\*déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

#### **Attestation d'alignement – certificat de numérotage Annexe n°8**

Une attestation d'alignement annexée a été délivrée par l'autorité compétente à la date du 19 février 2019. Il en résulte que la commune n'est pas dotée de plan d'alignement. En conséquence, le terrain désigné n'est pas frappé d'alignement en l'état.

L'article L 112-2 du Code de la voirie routière dispose que :

*"La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.*

*Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment.*

*Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation. "*

L'article L 112-6 du même Code vient préciser :

*"Aucun travail confortatif ne peut être entrepris sur un bâtiment frappé d'alignement, sauf s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques. "*

#### **Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 19 février 2019. Il résulte de ce certificat que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est repéré par le numéro 23.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **Droit de préemption urbain Annexe n°9**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 12 février 2019.

Par mention en date du 28 février 2019 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

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

#### **Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans**

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

\*aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

\*aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### **DIAGNOSTICS**

#### **Dossier de diagnostics techniques**

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

\*que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

\*que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

\*qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par ASE ALLIANCE SUD EXPERTISE , 107 Rue Roger Larivière 19600 SAINT PANTALEON diagnostiqueur immobi-

lier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

## Diagnostics techniques

### **Plomb**

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

<b>Concentration de plomb</b>	<b>Etat de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

**Pour les parties privatives Annexe n°10**

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet Micheleau 111 Ceyrat 19130 VOUTEZAC le 31 Janvier 2012 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb. Ce constat est annexé.

### **Amiante**

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

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

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

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

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

\*soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

\*soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

\*soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

### **Pour les parties privatives Annexe n°11**

Un état établi par ASE ALLIANCE SU EXPERTISE le 18 octobre 2018, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : 1.1. dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de produits ou matériaux contenant de l'amiante .

### **L'ACQUEREUR déclare :**

\*être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,

\*avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### **Pour les parties communes Annexe n°12**

Un diagnostic technique établi par le cabinet Micheleau le 5 Février 2014 est annexé. Ce diagnostic porte seulement sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

Le rédacteur des présentes précise que le syndicat des copropriétaires devra être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de décembre 2012 et juin 2013.

### **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 Annexe n°13**

Un état relatif à la présence de termites délivré par ASE le 5 Septembre 2019 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : absence d'indices d'infestation de termites

### **Mérules**

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

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

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

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité Annexe n°14**

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

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par ASE ALLIANCES SUD EXPERTISES répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 18 Octobre 2018 annexé.

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

### **Diagnostic de performance énergétique Annexe n°15**

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 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).

Un diagnostic établi par le cabinet MICHELEAU e 08 février 2012 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

\*Consommation énergétique : 585,47 kWh/m<sup>2</sup>.an

\*Emissions de gaz à effet de serre : 35,09 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

#### **Radon** Annexe n°16

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

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

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

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

\*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

\*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

\*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

\*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

## **Dispositifs particuliers**

### **Détecteur de fumée**

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

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

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

### **Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement**

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

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

### **Diagnostics environnementaux**

#### **Assainissement Annexe n°17**

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

Une lettre délivrée le 4 mars 2019 par le service compétent est annexé.

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

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

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

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

### **Etat des risques et pollutions Annexe n°18**

Un état des risques et pollutions est annexé.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **Consultation de bases de données environnementales** Annexe n°19

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **Immatriculation du syndicat des copropriétaires**

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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

*"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."*

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

\*31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,

\*31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,

\*31 janvier 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA1 317 304.

### **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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

*"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."*

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

### **Fiche synthétique** Annexe n°20

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 10 octobre 2018 dont une copie est annexée.

#### **Emprunt collectif**

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

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

#### **Fonds de travaux**

L'article 14-2 II 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 décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

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

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

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.

Les parties conviennent d'effectuer directement entre elles de la répartition de ces sommes.

### **garantie de superficie** Annexe n°21

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 23,19 m<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT (20)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ASE le 18 octobre 2018 annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

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

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

### **Statut de la copropriété**

#### **Règlement de copropriété**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

### **Syndic de l'immeuble**

Le syndic actuel de l'immeuble est :

Jean-Michel LASCAUX IMMO, 23 Boulevard Anatole France , 19100 BRIVE-LA-GAILLARDE (CORRÈZE)

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

Le certificat délivré par le syndic à la date du 6 septembre 2019 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé. Annexe n°22

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 6 septembre 2019 est annexé. Annexe n°23

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

**1ère partie : Sommes dues par le vendeur**

**A / Au syndicat, au titre :**

<b>1</b> - des provisions exigibles : - dans le budget prévisionnel - dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel	770,87 eur 264,30 eur
<b>2</b> - des charges impayées sur les exercices antérieurs	201,40 eur
<b>3</b> - des sommes devenues exigibles du fait de la vente (article 33 loi du 10 juillet 1965)	
<b>4</b> - des avances exigibles : 4.1. avance constituant la réserve 4.2. avances nommées provisions 4.3. avances représentant un emprunt	100,00 eur
<b>5</b> - des cotisations annuelles au fonds de travaux	32,09 eur
<b>6</b> - des autres sommes exigibles du fait de la vente : - prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) - autres causes	
<b>7</b> - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du document	420,00 eur

**B / Au tiers, au titre :**

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

<b>Total (A+B) :</b>	<b>1.788,66 eur</b>
----------------------	---------------------

**2ème partie : Sommes dues par le syndicat****Au titre :**

<b>A/</b> Des avances perçues :	
A1 - avances constituant la réserve	100,00 eur
A2 - avance nommées provisions	
A3 - avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

<b>B/</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	
--	--

<b>C/</b> Du solde créditeur de l'exercice antérieur : (557,27 €*)	
--	--

<b>Total (A+B+C) :</b>	<b>00,00 eur</b>
------------------------	------------------

*\*Solde de charge de Mr DUFOUR pour l'exercice 2018/2019 non encore approuvé (date de l'AG le 02/10/2019). Ce solde de charges, sous réserve d'une disposition dérogatoire à la SRU, convenue entre l'acquéreur et le vendeur, reviendra au bénéfice de l'acquéreur*

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

**3ème partie : Sommes incombant au nouveau copropriétaire**

### Au syndicat au titre :

<b>1 - de la reconstitution des avances :</b>	
- avances constituant la réserve	100,00 eur
- avances nommées provisions	
- avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	
<b>2 - des provisions non encore exigibles :</b>	
- dans le budget prévisionnel	
Date d'exigibilité : 01/10/2019 : 31,82€	
Date d'exigibilité 01/01/2020 : 31,82€	
Date d'exigibilité : 01/04/2020 : 31,82€	
- dans les dépenses hors budget prévisionnel	

### **Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente**

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

### **Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété**

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"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."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste 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 aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

### **Convention des parties sur la répartition des charges et travaux**

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés jusqu'au compromis.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés depuis le compromis.

### **Convention des parties sur les procédures**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

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'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

### **Règlement définitif des charges**

Le **VENDEUR** dispense l'**ACQUEREUR** du remboursement du prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**.

### **Absence de travaux votés**

Il est indiqué qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, qu'il n'y en a pas en cours et que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

### **Reconstitution des avances**

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour directement hors la comptabilité de l'office notarial au **VENDEUR**, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Le **VENDEUR** déclare avoir reçu dès avant ce jour en dehors de la comptabilité le remboursement de la réserve.

### **Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

### **Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -**

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à Monsieur Dominique Paul DUFOUR pour l'avoir acquis avec un autre lot de :

La société dénommée AD IMMOBILIER 83, société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00€ dont le siège est à AGAY (83530) Boulevard Sainte-Guitte Villa Blanche identifiée au SIREN sous le numéro 535181937 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Fréjus.

Suivant acte reçu par Maître PEYRONNIE notaire à BRIVE LA GAILLARDE, le 10 décembre 2012 .

Le prix a été payé comptant.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BRIVE le 9 janvier 2013, volume 2013P, numéro 104.

L'état délivré sur cette publication est libre de toute inscription.

Originellement :

Les biens et droits immobiliers appartenait à la société AD IMMOBILIER pour les avoir acquis de :

Madame Laurence Félicie Marie Claire CHASSAING divorcée de Monsieur CORBIE demeurant à BONNAC LA COTE (87270) les coudriers 17 rue du Grand Royère aux termes d'un acte reçu par Maître MASMONTEIL Notaire à BRIVE le 25 janvier 2012.

Une copie authentique a été publiée le 25 janvier 2012 volume 2012P numéro 1185.

Antérieurement :

Les biens et droits immobiliers appartenait à Madame laurence CHASSAING pour les avoir acquis de :

Madame Brigitte Marie CHASSAING (née à SARLAT LA CANEDA le 6 Juillet 1944) suivant acte reçu par Maître Gérard MASMONTEIL Notaire à BRIVE le 7 février 1990 moyennant le prix de 45.734,71 payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au Bureau des hypothèques de BRIVE le 20 mars 1990 volume 1990P numéro 1221.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que la vente a été négociée par ENVIE D'IMMO titulaire d'un mandat numéro 72 en date du 7 août 2018 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'acquéreur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. 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.

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.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

\*en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

\*en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : [rehquentin@gmail.com](mailto:rehquentin@gmail.com)

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : dlf.correze@gmail.com  
Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **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.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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

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

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

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

\*les Offices notariaux participant à l'acte,

\*les établissements financiers concernés,

\*les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

\*le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

\*les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Euro-

péenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

#### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

