

100084204

TR/CG/

**L'AN DEUX MILLE DIX NEUF,
LE VINGT ET UN FÉVRIER**

**A LANTON (Gironde), 29 avenue de la République, au siège de l'office
notarial, ci-après nommé,**

**Maître Bertrand FAYE, notaire au sein de l'Office de Maître de RICAUD à
LANTON (33138), 29 avenue de la République,**

**A RECU 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

- PROPRIETAIRE -

La Société dénommée **SCI CANTALAUD**, Société civile immobilière au capital de 1.000 €, dont le siège est à LANTON (33138), 1 ZA Cantalaude, identifiée au SIREN sous le numéro 508363025 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

- ACQUEREUR -

La Société dénommée **EDIFICIOS PLUS**, Société étrangère immatriculée au RCS dont le siège est à 17600 FIGUERES (ESPAGNE), Avenida de Roses 33-1a, identifiée au SIREN sous le numéro 809926025 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

QUOTITES ACQUISES

La société EDIFICIOS PLUS acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

Le mandataire-judiciaire Monsieur Laurent MAYON, ci-après désigné, non présent mais représentée à l'acte par Mademoiselle Coralie GOLFIER, notaire assistant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration en date à BORDEAUX, du 18 février 2019, demeurée annexée aux présentes.

- La Société dénommée EDIFICIOS PLUS est représentée à l'acte par Monsieur Luciano REINO PEREIRA GONCALVES, gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ainsi déclaré.

EXPOSE

LIQUIDATION JUDICIAIRE DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire sus-dénommé du **BIEN** a été mis directement en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de BORDEAUX, statuant en matière civile, le 30 décembre 2016 dont une copie est annexée.

Par suite, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens.

En conséquence, intervient aux présentes le mandataire-judiciaire ci-après nommé et qualifié, en qualité de **VENDEUR**.

INTERVENTION DU MANDATAIRE-JUDICIAIRE - VENDEUR

Aux présentes est à l'instant intervenu et a comparu :

Monsieur Laurent **MAYON**, mandataire liquidateur, demeurant en cette qualité à BORDEAUX CEDEX (33081) 54 cours Georges Clémenceau CS 71036.

Non présent ainsi qu'il est dit précédemment.

Agissant aux présentes tant en qualité de Mandataire-Judiciaire de la liquidation judiciaire du propriétaire du **BIEN** qu'en qualité de **VENDEUR** aux présentes de ce **BIEN**, spécialement autorisé en vertu d'une ordonnance rendue le 21 septembre 2017 par Caroline FAURE, Juge-Commissaire de cette liquidation, dont une grosse est annexée. Cette ordonnance n'est frappée d'aucune opposition ainsi qu'il résulte du certificat de non-opposition délivré par la Cour d'Appel de BORDEAUX le 4 janvier 2018, annexé. Précision étant faite que le Juge-Commissaire a été nommé à cette fonction dans le cadre de la liquidation aux termes d'un Jugement du Tribunal de grande instance en date du 30 décembre 2016, le jugement nommant également le mandataire-judiciaire.

CAPACITE DES PARTIES

LE PROPRIETAIRE ET LE MANDATAIRE-JUDICIAIRE-VENDEUR

Le propriétaire sus-dénommé ayant été mis en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de grande instance de BORDEAUX le 30 décembre 2016, comme il est dit ci-dessus, et conformément aux dispositions de l'article L 641-9 du Code de commerce intéressant les procédures collectives, il se trouve dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens. En conséquence, le mandataire-judiciaire nommé à cette liquidation, est spécialement autorisé à vendre aux présentes en vertu de l'ordonnance sus visée.

L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- Que son identité indiquée en tête des présentes est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est concerné par aucune mesure pouvant atteindre sa faculté de contracter aux présentes.

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le mandataire judiciaire, le mot "**PROPRIETAIRE**" désigne la personne en liquidation judiciaire.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière 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 biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **LANTON (GIRONDE) 33138, Route de Blagon, ZA Cantalaude, RD 3 E10**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	812	LANDE DES ESCOLIERS	00 ha 04 a 13 ca
E	814	CANTALAUDE	02 ha 95 a 87 ca

Total surface : 03 ha 00 a 00 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Lotissement

Le **BIEN** forme l'un des lots du lotissement autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON en date du 20 février 2007, portant le numéro 229 06K 3004 et un permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON, en date du 7 novembre 2008.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître DURON notaire à ARCACHON, le 3 mars 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 8 avril 2009, volume 2009P, numéro 8089.

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro cent quatre-vingt-huit (188)

Dans le bâtiment 1B, un garage

Et les cent cinquante-deux /cent quatre mille vingt-deuxièmes (152 /104022 èmes) des parties communes générales.

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DURON notaire à ARCACHON le 3 mars 2009 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 24 mars 2009, volume 2009P, numéro 3525.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURON, notaire à ARCACHON le 25 juin 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 22 juillet 2009, volume 2009P, numéro 8413.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DURON, notaire à ARCACHON le 11 octobre 2013, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 7 novembre 2013, volume 2013P, numéro 15418.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître DURON notaire à ARCACHON le 16 mars 2009, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 30 mars 2009, volume 2009P, numéro 3773.

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 et encombrements quelconques.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR)**,

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Ainsi que le mandataire-judiciaire le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

Il est cependant ici précisé que ce prix sera remis par le notaire soussigné au mandataire-liquidateur, à charge pour lui de le déposer à son compte de répartition ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations, et de procéder aux formalités de purge et de distribution du prix prévues par la loi du 25 janvier 1985 et son décret d'application du 27 décembre 1985.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

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

Acquisition en l'état futur d'achèvement, avec d'autres, suivant acte reçu par Maître DURON, notaire à ARCACHON le 16 mars 2009 pour une valeur de quarante-huit mille sept cent cinquante euros (48.750,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 30 mars 2009 volume 2009P, numéro 3773.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques d'ARCACHON
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Frédéric BUSQUET, titulaire de 90 parts sociales numérotées de 1 à 90.
- Monsieur Jean-Louis HERNANDEZ, titulaire de 10 parts sociales numérotées de 91 à 100.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Le mandataire-judiciaire indique que la présence de créanciers empêche d'acquitter le montant de la plus-value lors de la publication du présent acte au service de la publicité foncière, l'impôt sur la plus-value ne pouvant être précompté sur le prix. Le paiement de la plus-value s'inscrira dans la procédure d'ordre. La liste des créanciers établie par le mandataire-judiciaire qui priment le privilège du trésor et empêchent ainsi le paiement de la plus-value est demeurée annexée.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société qu'il représente a effectivement son siège à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler tout changement d'adresse.

Les associés déclarent :

- Monsieur Frédéric BUSQUET, demeurer à LANTON et dépendre du centre des finances publiques de ARCACHON.

- Monsieur Jean-Louis HERNANDEZ, demeurer à CESTAS et dépendre du centre des finances publiques de BORDEAUX PESSAC.

OBLIGATION DECLARATIVE

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.

IMPOT SUR LA MUTATION

L'assiette des droits est de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=		900,00
20 000,00				
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=		240,00
20 000,00				
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=		21,00
900,00				
TOTAL				1 161,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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	20.000,00	0,10%	20,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

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

REMISE DES PIECES

Compte tenu de l'affectation du **BIEN** les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît :

- 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.
 - 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.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Ces pièces sont annexées.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Compte tenu de la procédure de purge effectuée, l'**ACQUEREUR** est garanti contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

- 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 HYPOTHECAIRE

Le mandataire-judiciaire s'oblige à régler, en fonction des fonds restant disponibles après paiement des frais de justice et de procédure, les créanciers inscrits et à rapporter les certificats de radiation de leurs inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**. Il procédera à la distribution du prix de vente conformément aux dispositions des articles R 643-3 à R 643-15 du Code de commerce.

Un état hypothécaire a été délivré le 10 janvier 2018 et prorogé le 30 octobre 2018 et le 14 février 2019 révèle :

1/ Une inscription d'hypothèque légale au profit du Trésor Public publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 18 juillet 2016, volume 2016 V, numéro 5590, avec une date extrême d'effet au 18 juillet 2026, pour un montant en principal de 85.707,00 EUR

2/ Une inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 16 mars 2009, volume 2009 V, numéro 1668, avec une date extrême d'effet au 5 mars 2028, pour un montant en principal de 200.000,00 EUR

3/ Une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 16 mars 2009, volume 2009 V, numéro 1669, avec une date extrême d'effet au 5 mars 2028, pour un montant en principal de 87.834,00 EUR

4/ Une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 22 octobre 2009, volume 2009 V, numéro 6592, reprise pour ordre le 26 janvier 2010, et publiée le 28 janvier 2010, volume 2010 V, numéro 693 avec une date extrême d'effet au 22 octobre 2028, pour un montant en principal de 150.000,00 EUR

5/ Une inscription d'hypothèque conventionnelle au profit de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, le 25 octobre 2011, volume 2011 V, numéro 9166, avec une date extrême d'effet au 5 octobre 2030, pour un montant en principal de 356.000,00 EUR

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.

A l'exception de celle rapportée ci-après :

RAPPEL DE SERVITUDE

Aux termes de l'acte d'acquisition de la SCI CANTALAUD reçu par Maître DURON, notaire susnommé, le 16 mars 2009, il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapportée :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître LANDAIS, Notaire à ARCACHON le 30 Décembre 2003, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

Il est ici précisé que la parcelle présentement vendue accède à la RD 3 par la parcelle E n° 211 (parcelle communale). Cette desserte a déjà été créée pour desservir la déchetterie.

A cet effet, il est ici présentement créé une servitude de passage sur cette parcelle. Aucun stationnement ne sera autorisé.

fonds servant :

E n° 211 pour 29a 33ca

Propriétaire : commune de LANTON

origine de propriété : la commune est propriétaire depuis des temps immémoriaux.

fonds dominant

E n° 812 pour 4a 13ca et E 814 pour 2ha 95a

87ca propriétaire : la société SCI CANTALAUDE

origine de propriété : acquisition de ce jour.

Il est ici précisé que ce chemin est goudronné en partie, sur une longueur de 65 mètres, mais pour desservir le terrain objet des présentes, cet accès doit être prolongé de 29 mètres pour être carrossable.

L'acquéreur s'engage à effectuer lesdits travaux conformément aux dispositions applicables en la matière qui pourront résulter des autorisations d'urbanisme à venir. »

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.

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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** règlera à première demande du **VENDEUR** en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera 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.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare que le **PROPRIETAIRE** ne souscrit pas 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 procédera 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** 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.

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

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 10 janvier 2018, sous le numéro CUa n° 033 229 18K0020.

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.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- 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.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement annexé a été délivré par l'autorité compétente à la date du 10 janvier 2018.

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. "

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 10 janvier 2018.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement autorisé par arrêté en date du 20 février 2007 délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON sous le numéro 229 06K 3004.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun règlement du lotissement ni cahier des charges ni statuts d'association syndicale n'a, à sa connaissance, été établi.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance de tous les documents sus visés, et sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au **BIEN**.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

DEPOT DE PIECES

▪ Aux termes d'un acte reçu par Maître DURON, notaire à ARCACHON, le 3 Mars 2009, il a été déposé les pièces suivantes :

1°) Copie de l'arrêté de lotir délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 20 Février 2007 sous le n° 229 06K3004.

2°) Copie du certificat d'achèvement des travaux autorisant les ventes délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 30 Août 2007.

3°) Copie de l'arrêté de transfert du permis d'aménager au profit de la

SOFINSO, délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 31 Octobre 2008 sous le n° 033 229 06 K3004-1.

4°) Copie du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 27 Septembre 2007 sous le n° 3322907K1079.

5°) Le procès-verbal de constat d'affichage dudit permis établi par Maître DEFARGE LACROIX, Huissier de Justice à AUDENGE, les 12 Octobre, 12 Novembre et 14 Décembre 2007.

6°) Les attestations de non recours délivrées par Monsieur le Maire de la Mairie de LANTON le 18 Décembre 2007 et par le Tribunal Administratif le 24 Septembre 2008.

7°) Copie de la déclaration d'ouverture du chantier le 14 Mai 2008.

8°) L'arrêté modificatif du permis d'aménager délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 7 Novembre 2008 sous le numéro 033 229 06 K3004-2.

9°) L'arrêté accordant un permis de construire valant division délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 20 Novembre 2008 sous le numéro 033 229 08 K0114.

10°) La note de présentation accompagnant la demande dudit permis.

11°) Le procès-verbal de constat d'affichage desdits permis établi par Maître DEFARGE LACROIX, Huissier de Justice à AUDENGE, les 21 Novembre et 29 Décembre 2008 et 29 Janvier 2009.

12°) Les attestations de non recours contre le permis de construire délivrées par Monsieur le Maire de la Mairie de LANTON le 9 Février 2009 et par le Tribunal Administratif le 2 Février 2009

13°) Les attestations de non recours contre le permis d'aménager modificatif délivrées par Monsieur le Maire de la Mairie de LANTON le 27 Février 2009.

14°) Le contrat d'assurance « dommage ouvrage et responsabilité constructeur non réalisateur » souscrit auprès de la compagnie SAGEBAT dont le siège est à PARIS Cedex 15 (75724) 56 Rue Violet, sous le n° 7657001/2 42003/000.

15°) Attestation délivrée par ladite compagnie d'assurance le 29 Janvier 2009, constatant le paiement de la prime relative à la 1 ère tranche.

16°) Le descriptif des prestations techniques des bâtiments de stockage de 30 à 40 m².

17°) Le descriptif des prestations techniques des bâtiments d'activité.

18°) La notice de sécurité incendie.

▪ Aux termes de l'acte contenant modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître DURON, le 11 Octobre 2013, sont demeurés annexés :

- le permis de construire délivré le 14 Novembre 2012 sous le numéro 033 229 12 K0092 ainsi que le dossier de demande ;

- le procès-verbal du constat d'affichage établi par Maître DEFARGE LACROIX, Huissier de Justice à AUDENGE, les 19 Novembre et 19 Décembre 2012 et 23 Janvier 2013 ;

- courrier délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON attestant de l'absence de recours contentieux ;

- réponse du Greffe du Tribunal Administratif de Bordeaux sur l'absence de recours.

AUTORISATIONS D'URBANISME

Le **VENDEUR** en sa qualité de maître d'ouvrages ou constructeur du **BIEN** vendu, est tenu à l'égard de l'**ACQUEREUR** des garanties prévues par les articles 1792 et suivant du Code civil pour celles de ces garanties susceptibles d'être encore mises en jeu compte tenu du délai fixé par l'article 1792-4-1 du Code civil. Il est précisé que l'immeuble objet de la présente vente a fait l'objet :

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par Monsieur le Maire de la Commune de

LANTON le 27 Septembre 2007 sous le n° 3322907K1079. Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Affichage du Permis

Le permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extra-judiciaire de Maître DEFARGE LACROIX, Huissier de Justice à AUDENGE, les 12 Octobre, 12 Novembre et 14 Décembre 2007.

Recours des tiers

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par la Mairie le 18 Décembre 2007 et par le Tribunal Administratif le 24 Septembre 2008.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite le 14 Mai 2008.

Permis de construire valant division

Un permis de construire valant division a été délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 20 Novembre 2008 sous le numéro 033 229 08 K0114.

Un procès-verbal de constat d'affichage dudit permis a été établi par Maître DEFARGE LACROIX, Huissier de Justice à AUDENGE, les 21 Novembre et 29 Décembre 2008 et 29 Janvier 2009.

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par Monsieur le Maire de la Mairie de LANTON le 9 Février 2009 et par le Tribunal Administratif le 2 Février 2009.

Permis de construire

Un permis de construire a été délivré Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 14 Novembre 2012 sous le numéro 033 229 12 K0092.

Un procès-verbal de constat d'affichage dudit permis a été établi par Maître DEFARGE LACROIX, Huissier de Justice à AUDENGE, les 19 Novembre et 19 Décembre 2012 et 23 Janvier 2013.

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par Monsieur le Maire de la Mairie de LANTON le 22 Mars 2013 et par le Tribunal Administratif le 10 Juin 2013.

Le tout sans aucun recours, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

L'ensemble de ces pièces sont annexées à des actes de dépôt de pièces, ci-dessus relatés.

Le **VENDEUR** déclare expressément que la construction du bien objet des présentes a été autorisée aux termes du permis de construire valant division délivré par Monsieur le Maire de la Commune de LANTON le 20 Novembre 2008 sous le numéro 033 229 08 K0114, et n'a pas subi de modification suite à la délivrance du permis délivré le 14 Novembre 2012 sous le numéro 033 229 12 K0092 ainsi que le dossier de demande.

Il résulte d'une attestation délivrée par Madame Carole BEGUE, Architecte DPLG, que le bien objet des présentes est achevé depuis le 28 février 2014. Une copie de cette attestation est demeurée ci-annexée.

ABSENCE DE CERTIFICATION DE LA CONFORMITE

La construction de l'immeuble n'a pas fait l'objet de la délivrance ni d'un certificat de conformité ni d'une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, ainsi que le propriétaire le déclare, précisant toutefois que son achèvement a eu lieu en 2014, ainsi qu'il est dit ci-dessus. En outre, le propriétaire déclare :

- avoir fait édifier l'immeuble en respectant la totalité des prescriptions édictées par le permis de construire
- que ce permis n'a fait l'objet ni d'un retrait ni d'un recours ;
- qu'aucune action en démolition n'a été engagée.

Les parties sont averties des sanctions ci-après résultant de l'absence de certificat de conformité ou de la déclaration d'achèvement et de conformité, dans la mesure où les travaux effectués ne sont pas conformes aux prescriptions contenues dans le permis de construire :

- Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.
- Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.
- Sanction civile de la part de la collectivité : aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal de grande instance en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.
- Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :
 - En cas de demande de permis de construire sur la construction, la situation actuelle devra être régularisée, par suite préalablement au nouveau permis devra être demandé le certificat de conformité des constructions originaires, avec les conséquences inhérentes à un éventuel refus de ce certificat qui impliqueraient alors la mise en conformité de celles-ci. Toutefois, si la construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme sauf si la construction est de nature à exposer ses occupants ou des tiers à un danger, ou si elle se trouve située dans un site classé ou un parc naturel.
 - Les constructions édifiées en violation des prescriptions contenues dans le permis de construire ne peuvent, en principe, être raccordées

aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

En cas de sinistre de l'immeuble, il sera très difficile de reconstruire de plein droit à l'identique, sauf à prouver que l'immeuble a été édifié conformément aux prescriptions du permis de construire, en outre, en application des dispositions du premier alinéa de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme aux termes desquelles la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée 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, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

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

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

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

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

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES

Le **VENDEUR** déclare qu'il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction du **BIEN** une assurance de dommages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute

recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

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

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

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

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

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

et ce, suivant police numéro 7657001/2 42003 en date du 19 juin 2008 souscrite auprès de SAGEBAT, sis à PARIS, 56 rue Violet.

Le **VENDEUR** déclare enfin que cette construction n'a pas fait l'objet, ni dans son descriptif et ni dans ses modalités, d'un avenant postérieur à la souscription de l'assurance.

La notification du changement de bénéficiaire de l'assurance sera effectuée à la compagnie par les soins du notaire.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir eu à mettre en œuvre cette assurance.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" 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 n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

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
Mérules	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 la société DIAGAMTER sise à BIGANOS (33380), diagnostiqueur immobilier 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

Le dossier de diagnostics techniques a été établi. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
Pour les parties privatives
En ce qui concerne le lot 188
- Etat parasitaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

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

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

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

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous

reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

STATUT DE LA COPROPRIETE

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 :
APARTS EXPERT sis à MERIGNAC (33700), 5 Rue du Golf.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du 12 février 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.

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 12 février 2019 est annexé.

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.

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'**ACQUEREUR** 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 à compter de ce jour.

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

Convention des parties sur la procédure en cours

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement udes procédures en cours.

Cette procédure est liée notamment au **VENDEUR**.

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

L'**ACQUEREUR** versera à première demande du **VENDEUR** en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**. Ce paiement sera effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé.

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

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du mandataire-judiciaire.

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

Acquisition en état futur d'achèvement de la société dénommée SOCIETE FINANCIERE DU SUD OUEST, société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 EUR dont le siège est à SORGES (24420), Lieudit Fontnovias, identifiée au SIREN sous le numro 452737273 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERIGUEUX,

Suivant acte reçu par Maître DURON notaire à ARCACHON, le 16 mars 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trois cent trente-quatre mille huit cent quatre-vingts euros (334 880,00 eur) stipulé payable partie comptant et quittancé à l'acte et partie au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

A la garantie de ce paiement a été prise une inscription de privilège de vendeur.

Il est précisé que le prix a été intégralement réglé depuis, le **BIEN** ayant été achevé et livré conformément au cahier des charges.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 30 mars 2009, volume 2009p, numéro 3773.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN appartenait à la SOCIETE FINANCIERE DU SUD OUEST, pour l'avoir acquis de la SARL POLE NAUTIQUE

Suivant acte reçu par Maître GRIMALDI, Notaire à TALENCE, le 28 janvier 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de neuf cent vingt mille euros (920.000,00 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 14 février 2008, volume 2008P, numéro 2332.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

Antérieurement le BIEN appartenait à la société SARL POLE NAUTIQUE pour l'avoir acquis de la société dénommée SCI CANTALAUDE

Suivant acte reçu par Maître GRIMALDI, Notaire à TALENCE, le 19 octobre 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trois cent quatre-vingt-dix mille euros (390.000,00 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 27 novembre 2007, volume 2007P, numéro 16541.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

Plus antérieurement, le BIEN appartenait à la SCI CANTALAUDE pour l'avoir acquis de la commune de LANTON,

Suivant acte reçu par Maître LANDAIS, Notaire à ARCACHON, le 3 décembre 2003

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de deux cent dix mille euros (210.000,00 EUR).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME, le 23 mars 2004, volume 2004P, numéro 4485.

Et a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée au même service, le 23 avril 2004, volume 2004P, numéro 5902.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été délivré au notaire soussigné.

Plus antérieurement encore, le BIEN appartenait à la commune de LANTON, depuis des temps immémoriaux.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

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 que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

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

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 en son siège social.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social.

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, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis 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.

Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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.

Le mandataire judiciaire a signé en même temps sur la 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.

Melle GOLFIER Coralie représentant de M. MAYON Laurent a signé à LANTON le 21 février 2019	
M. REINO PEREIRA GONCALVES Luciano représentant de la société dénommée EDIFICIOS PLUS a signé à LANTON le 21 février 2019	
et le notaire Me FAYE BERTRAND a signé à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE VINGT ET UN FÉVRIER	