

PROPOSITIONS D'APUREMENT DU PASSIF DE LA SAS MAKE IT

Par jugement du 24 mai 2023, le Tribunal de Commerce de BORDEAUX ouvrait une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la SAS MAKE IT.

La SCP SILVESTRI-BAUJET était désignée en qualité de mandataire judiciaire.

Suivant jugement du 11 octobre 2023, le Tribunal de Commerce de BORDEAUX renouvelait la période d'observation pour une nouvelle période de 6 mois avec pour terme le 24 mai 2024.

Suivant jugement du 17 avril 2024, le Tribunal de Commerce de BORDEAUX renouvelait la période d'observation exceptionnellement pour une nouvelle période de 6 mois.

La SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de mandataire judiciaire a établi l'état des créances conforme à l'article L.622.24 du Code de Commerce faisant ressortir un **total déclaré** de 6.651.686,53 euros se décomposant comme suit (*Pièce n°1*) :

• Passif superprivilégié :	2.471,30 €
• Passif privilégié :	4.737.065,98 €
• Passif chirographaire :	1.249.608 €
• Passif à échoir :	626.405,25 €
• Passif non définitif (dont 9.000 € provisionnel)	88.080,62 €

TOTAL **6.651.686,53 €**

Dans le cadre des opérations de vérification du passif, diverses contestations ont été formulées.

Le caractère privilégié de certaines bancaires a été contesté dans la mesure où les créanciers n'avaient pas justifié du renouvellement de leurs inscriptions hypothécaires lors de la déclaration de créance. Ces contestations ont été abandonnées à la suite de la justification par les créanciers bancaires du renouvellement des suretés.

Des contestations de quantum ont également été formulées, pour des montants non significatifs compte tenu du passif, à hauteur de 88.080,62 €.

PROPOSITIONS D'APUREMENT DU PASSIF

La société MAKE IT a été créé en juillet 2016.

Elle a pour objet celui de la réalisation de lotissements, achat et vente de tous ensembles immobiliers construits ou à construire, d'opérations de marchands de biens, gestion d'opérations foncières ou immobilières, création, acquisition, construction, prise à bail de tous locaux, toutes industries et fonds de commerce.

La société MAKE IT emploie actuellement 1 salarié.

Celle-ci a réalisé sur les derniers exercices les chiffres d'affaires suivants :

2019 : 3.912.275 € ;
2020 : 5.130.360 € ;
2021 : 1.618.108 € ;
2022 : 1.399.637 € ;

La société MAKE IT devait connaitre des difficultés à compter de l'année 2019.

En effet, un entrepreneur mandaté pour intervenir sur une opération menée par la société MAKE IT devait détourner une somme de 240.000 € et disparaître par la suite.

Ceci devait par ailleurs entraîner l'arrêt du chantier considéré et par la suite un retard important dans la livraison de l'immeuble.

La société MAKE IT devait par la suite subir les conséquences de la crise sanitaire du COVID-19, laquelle a généré une baisse d'activité mais également et surtout un retard important sur les chantiers et sur la livraison des programmes immobiliers.

Il s'est ajouté à tout ceci des retards administratifs dans la délivrance de permis de construire, retards divers et des problèmes de conformité sur certains chantiers, problématiques qui, si elles sont inhérentes à cette activité, ont aggravé la situation de l'entreprise.

Le cumul de ces éléments a entraîné une dégradation de la trésorerie de l'entreprise, puis une impossibilité pour cette dernière de procéder au règlement de ses obligations.

Ainsi, la Caisse d'Epargne devait, la première, prononcer la déchéance du terme d'un premier emprunt le 12 janvier 2023.

S'en suivaient d'autres dénonciations d'autres partenaires bancaires de la société MAKE IT.

Dans ces conditions, la société MAKE IT se trouve dans l'impossibilité de faire face à son passif exigible avec son actif disponible et se trouve en état de cessation des paiements au sens de l'article L 631-1 du Code de commerce.

Dans le cadre de la période d'observation, l'actionnaire de la société MAKE IT a procédé à des apports en compte courant d'actionnaire afin de financer la fin de certains travaux, notamment

sur le programme de la rue de BERRUER à BORDEAUX, afin de permettre la commercialisation de l'ensemble.

Une cession devait intervenir dans le cadre de la période d'observation sur une parcelle de l'actif sis à GUJAN MESTRAS, pour un prix de 260.000 €.

Les fonds seront employés au règlement du créancier hypothécaire.

La société MAKE IT a par ailleurs régularisé 4 compromis de vente concernant les 4 lots de l'immeuble de la rue de BERRUER durant l'été 2024, pour un total de 1.165.000 €.

730.000 € seront affectés au règlement intégral du créancier hypothécaire.

La société MAKE IT restera détentrice d'une somme de 432.000 € en trésorerie.

Celle-ci sera affectée à l'achèvement des programmes, pour permettre leur commercialisation et le remboursement des créanciers hypothécaires, outre les pactes du plan, déduction faite des paiements le cas échéant déjà intervenus.

Ainsi, et conformément à l'article L.626-5 du Code de Commerce, la Société MAKE IT propose d'apurer son passif dans le cadre d'un plan de continuation selon les modalités suivantes :

- Créances superprivilégiées : à l'adoption du plan sauf accord dérogatoire ;
- Créances échues : paiement de 100% des créances échues à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire moyennant le versement de 10 pactes progressifs, tels que :
 - 1- Premier pacte : 5 % du passif échu ;
 - 2- Deuxième pacte : 8 % du passif échu ;
 - 3- Troisième pacte : 10 % du passif échu ;
 - 4- Quatrième pacte : 10 % du passif échu ;
 - 5- Cinquième pacte : 10 % du passif échu ;
 - 6- Sixième pacte : 10 % du passif échu ;
 - 7- Septième pacte : 11 % du passif échu ;
 - 8- Huitième pacte : 12 % du passif échu ;
 - 9- Neuvième pacte : 12 % du passif échu ;
 - 10- Dixième pacte : 12 % du passif échu ;

Le paiement du premier pacte interviendra à la première date anniversaire du jugement d'homologation du plan de redressement à intervenir, et les neuf autres à terme annuel échu dont le dernier à la quinzième date anniversaire du Jugement d'homologation.

- Créances à échoir (hors contrat en cours) :

En application de l'article L.626-18 du Code de Commerce, le Tribunal a la faculté d'imposer aux créanciers des délais uniformes de paiement.

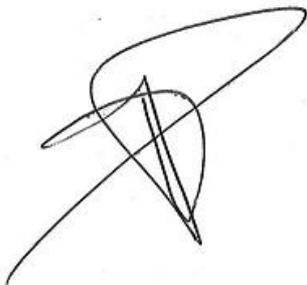
En l'espèce, compte tenu des capacités financières dégagées par l'entreprise et du montant des échéances contractuelles, il apparaît nécessaire de faire application des dispositions de l'article L.626-18 du Code de Commerce.

Ainsi, les créances à termes seront payées selon les mêmes modalités que le passif échu avec application du taux contractuel le cas échéant.

Le premier pacte interviendra à la première date anniversaire du Jugement d'homologation, et les neuf autres à terme annuel échu dont le dernier à la neuvième date anniversaire du Jugement d'homologation à intervenir.

- Contrat en cours : les contrats en cours seront payés selon les modalités contractuelles en vigueur le cas échéant.
- Créances inférieures à 500 euros : paiement selon les dispositions légales à l'arrêté du plan par le Tribunal.

Fait à BORDEAUX, le 04 octobre 2024.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Pièces produites :

- 1- Etat du passif
- 2- Situation comptable PO
- 3- Bilan 2023
- 4- Compromis BERRUER

Liste Succincte - Situation En Cours Créances nées AVANT le jugement d'ouverture

13753 - SAS MAKE IT 17 Avenue du Broustic 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RC Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2023J00543

Jugement d'ouverture 24/05/2023

Publication au BODACC 04/06/2023

Depôt Article 624-1 15/04/2024

N° - Créancier	Etat	Déclaré Dont :			Payé	Résiduel	Ventilé par privilèges (hors contesté)			A Echoir
		Contesté	Rejeté	Admis			Super	Privi	Chiro	
15 d AUDIT EVALUATION CONSEIL	Dép	10 319,44	10 319,44	0,00	0,00	0,00				
17 d OI BANQUE PALATINE - Réf: PGE N° 03018740	Dép	116 367,48		116 367,48	0,00	116 367,48				116 367,48 CH
16 BANQUE PALATINE - Réf: Solde débiteur compte 15221480001	Dép	2 970,97		2 970,97	0,00	2 970,97			2 970,97	
4 d OI BPACA - Réf: Dossier 2598657	Dép	748 762,30	0,00	748 762,30	0,00	748 762,30			748 762,30	
19 d Véronique BRUHAT	Dép	88 197,00		88 197,00	0,00	88 197,00			88 197,00	
5 d OI CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES - Réf: CREDIT N°00201 0800465033	Dép	809 923,77		809 923,77	0,00	809 923,77		809 923,77 HY		
2 d OI CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES - Réf: CREDIT N°00201 0800465134	Dép	585 562,72		585 562,72	0,00	585 562,72		585 562,72 PP		
1 CGEA DE BORDEAUX - Réf: 7568508Y	Dép	2 471,30		2 471,30	0,00	2 471,30	2 471,30			
20 d OI CREDIT AGRICOLE AQUITAINE - Réf: 23506163/SB - PGE 1000190494	Dép	50 729,46		50 729,46	0,00	50 729,46			50 729,46	
21 OI CREDIT AGRICOLE AQUITAINE - Réf: 23506163/SB - PGE 1000190494	Dép	292 542,50		292 542,50	0,00	292 542,50				292 542,50 CH
7 OI CREDIT AGRICOLE AQUITAINE - Réf: 23506163/SB - PRET10001767321	Dép	748 020,05	0,00	748 020,05	0,00	748 020,05			748 020,05	
6 OI CREDIT AGRICOLE AQUITAINE - Réf: 23506163/SB - PRET10001443236	Dép	717 771,12	0,00	717 771,12	0,00	717 771,12			717 771,12	
8 CREDIT AGRICOLE AQUITAINE - Réf: 23506163/SB - PRET10001833995	Dép	1 100 799,14	0,00	1 100 799,14	0,00	1 100 799,14			1 100 799,14	
3 OI CREDIT AGRICOLE AQUITAINE - Réf: 23506163/SB - PRET10002338655	Dép	180 473,09		180 473,09	0,00	180 473,09				180 473,09 PP
22 D CRÉDIT AGRICOLE LEASING & FACTORING	Dép	1 398,00	1 398,00	0,00	0,00	0,00				
9 DDFIP DE DORDOGNE - DIVISION ETAT//RNF - Réf: RNF-SL-2023-24	Dép	7 610,00		7 610,00	0,00	7 610,00		7 610,00 TD		
23 d Messieurs GRAT DANIEL ET CLÉMENT	Dép	22 501,34		22 501,34	0,00	22 501,34			22 501,34	
25 LIXXBAIL - Réf: PCO/SA - CONTRAT 220122BLO	Dép	23 402,42	23 402,42	0,00	0,00	0,00				
24 LIXXBAIL - Réf: PCO/SA - CONTRAT 390378K0	Dép	13 619,76	13 619,76	0,00	0,00	0,00				
18 d SAS MAKE IT	Dép	267 239,00		267 239,00	0,00	267 239,00			267 239,00	
26 MALAKOFF HUMANIS - Réf: MHP_20507121_20232	Dép	997,14		997,14	0,00	997,14			997,14	

Liste Succincte - Situation En Cours Créances nées AVANT le jugement d'ouverture

13753 - SAS MAKE IT 17 Avenue du Broustic 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RC Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2023J00543

Jugement d'ouverture 24/05/2023

Publication au BODACC 04/06/2023

Depôt Article 624-1 15/04/2024

N° - Créancier	Etat	Déclaré Dont :				Payé	Résiduel	Ventilé par privilèges (hors contesté)				A Echoir
		Contesté	Rejeté	Admis				Super	Privi	Chiro	Provi	
12 d MALAKOFF HUMANIS AGIRC-ARRCO - Réf: 300213171 - PC0005	Dép	591,88		591,88	0,00	591,88			591,88 CS			
27 d SCI MANA MANA	Dép	766 592,00		766 592,00	0,00	766 592,00					766 592,00	
28 D OPCO EP	Dép	3 205,00	3 205,00	0,00	0,00	0,00						
10 POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE LA DORDOGNE - Réf: 100090400788	Dép	3 250,00	3 250,00	0,00	0,00	0,00						
11 d POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE LA GIRONDE - Réf: 100090400788	Dép	20 284,00	3 340,00	16 944,00	0,00	16 944,00			16 944,00 TD			
29 EPIC REGIE EAU BORDEAUX METROPOLE - Réf: 460367-465291-462489-461871	Dép	205,25		205,25	0,00	205,25					205,25	
30 d SDC DU 1 RUE MATHURIN OLIVIER - Réf: 13753	Dép	17 546,40		17 546,40	0,00	17 546,40					17 546,40	
13 d URSSAF AQUITAINE - Réf: 727 652162124	Dép	10 627,00	9 546,00	1 081,00	0,00	1 081,00			1 081,00 CS			
31 d URSSAF AQUITAINE - Réf: 727 652162124	Dép	17 707,00		17 707,00	0,00	17 707,00					17 707,00	
14 URSSAF ARTISTES - AUTEURS - Réf: 748 7200084684	Dép	20 000,00	20 000,00	0,00	0,00	0,00						
31 créanciers		6 651 686,53	88 080,62	0,00	6 563 605,91	0,00	6 563 605,91	2 471,30	1 421 713,37	4 550 038,17	0,00	589 383,07

Détail total déclaration

Déclaré **6 651 686,53 €**

Liste débiteur **6 163 368,00 €**

Ecart **488 318,53 €**

Liste Succincte - Situation En Cours Créances nées AVANT le jugement d'ouverture

13753 - SAS MAKE IT 17 Avenue du Broustic 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RC Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2023J00543

Jugement d'ouverture 24/05/2023

Publication au BODACC 04/06/2023

Depôt Article 624-1 15/04/2024

	Super Privilégiée	Privilégiée	Chirographaire	A échoir	Total	Total + non définitif
Déclaré	2 471,30 €	4 737 065,98 €	1 249 608,00 €	626 405,25 €	6 615 550,53 €	6 651 686,53 €
Déposé	2 471,30 €	1 421 713,37 €	4 550 038,17 €	589 383,07 €	6 563 605,91 €	
Etat des créances	2 471,30 €	1 421 713,37 €	4 550 038,17 €	589 383,07 €	6 563 605,91 €	6 651 686,53 €
Passif résiduel	2 471,30 €	1 421 713,37 €	4 550 038,17 €	589 383,07 €	6 563 605,91 €	6 651 686,53 €

Contestation	88 080,62 €
Non définitif	88 080,62 €

Liste Succincte - Situation En Cours Créances nées AVANT le jugement d'ouverture

13753 - SAS MAKE IT 17 Avenue du Broustic 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RC Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2023J00543

Jugement d'ouverture 24/05/2023

Publication au BODACC 04/06/2023

Depôt Article 624-1 15/04/2024

Privilège	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total avec Non définitif
SP - Superprivilège des Salaires (9900)	2 471,30 €		2 471,30 €		2 471,30 €
PP - Privilège de Prêteur de Deniers (8100)	585 562,72 €	180 473,09 €	766 035,81 €		766 035,81 €
HP - Hypothécaire et Privilégiée (7800)			0,00 €	0,00 €	0,00 €
HY - Hypothèques (7800)	809 923,77 €	0,00 €	809 923,77 €	0,00 €	809 923,77 €
TD - TRESOR: Contrib. Directes et Taxes	24 554,00 €	0,00 €	24 554,00 €	6 590,00 €	31 144,00 €
CS - Privilège des Caisses Sociales (2300)	1 672,88 €	0,00 €	1 672,88 €	29 546,00 €	31 218,88 €
CH - Chirographaires (100)	4 550 038,17 €	408 909,98 €	4 958 948,15 €	51 944,62 €	5 010 892,77 €
	5 974 222,84 €	589 383,07 €	6 563 605,91 €	88 080,62 €	6 651 686,53 €

Liste Succincte - Situation En Cours Créances nées AVANT le jugement d'ouverture

13753 - SAS MAKE IT 17 Avenue du Broustic 33510 ANDERNOS-LES-BAINS

Tribunal de Commerce de Bordeaux - Redressement Judiciaire - RC Juge-Commissaire : Monsieur Christophe LATASTE N° Greffe : 2023J00543

Jugement d'ouverture 24/05/2023

Publication au BODACC 04/06/2023

Depôt Article 624-1 15/04/2024

Privilège	Echu	A échoir	Total définitif	Non définitif	Total avec Non définitif
Superprivilégié	2 471,30 €	0,00 €	2 471,30 €	0,00 €	2 471,30 €
Privilégié	1 421 713,37 €	180 473,09 €	1 602 186,46 €	36 136,00 €	1 638 322,46 €
Chirographaire	4 550 038,17 €	408 909,98 €	4 958 948,15 €	51 944,62 €	5 010 892,77 €
	5 974 222,84 €	589 383,07 €	6 563 605,91 €	88 080,62 €	6 651 686,53 €

SAS MAKE IT

17 avenue du Broustic

33510 ANDERNOS LES BAINS

COMPTES ANNUELS du 01/10/2023 au 30/06/2024

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Détail des comptes bilan actif passif</i>	5 à 7
- <i>Détail Soldes intermédiaires de gestion</i>	8 et 9

AUDIT EVALUATION CONSEIL
38 RUE DE L'HERMITE

33520 BRUGES
0556488502

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/06/2024 9			Exercice N-1 31/03/2024 6	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage	8 153.52	6 482.96	1 670.56	1 951.56	-281.00	-14.40
	Autres immobilisations corporelles	16 493.84	15 611.84	882.00	1 059.00	-177.00	-16.71
	Immobilisations en cours						
Avances et acomptes							
Immobilisations financières (2)							
Participations mises en équivalence							
Autres participations	340.00		340.00	340.00			
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
	Total II	24 987.36	22 094.80	2 892.56	3 350.56	-458.00	-13.67
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements	5 605 059.42		5 605 059.42	5 825 758.46	-220 699.04	-3.79
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes	1 332.00		1 332.00	1 332.00		
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	2 001.11		2 001.11	501.11	1 500.00	299.34
	Autres créances	1 200.00		1 200.00	1 200.00		
Capital souscrit - appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Disponibilités	330.04		330.04	15 081.52	-14 751.48	-97.81	
Charges constatées d'avance (3)	3 869.78		3 869.78	8 868.75	-4 998.97	-56.37	
	Total III	5 613 792.35		5 613 792.35	5 852 741.84	-238 949.49	-4.08
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	5 638 779.71	22 094.80	5 616 684.91	5 856 092.40	-239 407.49	-4.09

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		30/06/2024 9	31/03/2024 6	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 50 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	50 000.00	50 000.00		
	Réserves				
	Réserve légale	5 000.00	5 000.00		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	-946 343.41	-946 343.41		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-73 473.59	-56 329.14	-17 144.45	-30.44
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	-964 817.00	-947 672.55	-17 144.45	-1.81
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	2 980 941.44	3 217 054.48	-236 113.04	-7.34
	Concours bancaires courants	2 085 378.54	2 085 338.54	40.00	0.00
	Emprunts et dettes financières diverses	1 352 673.03	1 351 803.75	869.28	0.06
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 222.74	46 435.77	-213.03	-0.46	
Dettes fiscales et sociales	94 097.77	80 944.02	13 153.75	16.25	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	22 188.39	22 188.39			
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	6 581 501.91	6 803 764.95	-222 263.04	-3.27
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	5 616 684.91	5 856 092.40	-239 407.49	-4.09

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

6 799 164.38 1 399 311.88

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/06/2024 9			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/03/2024 6	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens	260 000.00		260 000.00		260 000.00	
Production vendue de services	27 879.03		27 879.03	18 368.35	9 510.68	51.78
Chiffre d'affaires NET	287 879.03		287 879.03	18 368.35	269 510.68	NS
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			622.98	622.98		
Autres produits			10.17	0.17	10.00	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			288 512.18	18 991.50	269 520.68	NS
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			92 361.02	85 868.91	6 492.11	7.56
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			134 830.13	-85 868.91	220 699.04	257.02
Autres achats et charges externes *			60 563.83	44 842.97	15 720.86	35.06
Impôts, taxes et versements assimilés			20 619.01	13 363.75	7 255.26	54.29
Salaires et traitements			31 457.04	20 966.60	10 490.44	50.03
Charges sociales			12 322.10	8 192.43	4 129.67	50.41
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 554.26	2 096.26	458.00	21.85
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			28.11	28.11		
Total des Charges d'exploitation (II)			354 735.50	89 490.12	265 245.38	296.40
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			-66 223.32	-70 498.62	4 275.30	6.06
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	30/06/2024 9	31/03/2024 6	Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)	0.13	0.13		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	0.13	0.13		
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	63 619.54	42 199.79	21 419.75	50.76
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	63 619.54	42 199.79	21 419.75	50.76
2. Résultat financier (V-VI)	-63 619.41	-42 199.66	-21 419.75	-50.76
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-129 842.73	-112 698.28	-17 144.45	-15.21
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	933.98	933.98		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	73 000.00	73 000.00		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	73 933.98	73 933.98		
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	462.00	462.00		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	17 102.84	17 102.84		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII	17 564.84	17 564.84		
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	56 369.14	56 369.14		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	362 446.29	92 925.61	269 520.68	290.04
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	435 919.88	149 254.75	286 665.13	192.06
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-73 473.59	-56 329.14	-17 144.45	-30.44

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

8 491.30 8 491.30

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	30/06/2024 9	31/03/2024 6	Euros	%
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE INDUSTRIELS	1 670.56	1 951.56	-281.00	-14.40
21540000 MATERIEL INDUSTRIEL	8 153.52	8 153.52		
28154000 AMORT MATERIEL INDUSTRIEL	-6 482.96	-6 201.96	-281.00	-4.53
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	882.00	1 059.00	-177.00	-16.71
21830000 MATERIEL INFORMATIQUE	16 493.84	16 493.84		
28183000 AMORT MAT INFORMATIQUE	-15 611.84	-15 434.84	-177.00	-1.15
AUTRES PARTICIPATIONS	340.00	340.00		
26100000 ACTIONS SAS OYAT	340.00	340.00		
Total II	2 892.56	3 350.56	-458.00	-13.67
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS	5 605 059.42	5 825 758.46	-220 699.04	-3.79
31100000 STOCKS	5 605 059.42	5 825 758.46	-220 699.04	-3.79
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES	1 332.00	1 332.00		
40910000 FRS - AVANCES ET ACOMPTES	1 332.00	1 332.00		
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	2 001.11	501.11	1 500.00	299.34
41100000 CLIENTS	2 001.11	501.11	1 500.00	299.34
AUTRES CREANCES	1 200.00	1 200.00		
46730000 PROVISION FRAIS DE GREFFE	1 200.00	1 200.00		
DISPONIBILITES	330.04	15 081.52	-14 751.48	-97.81
51210000 CAISSE EPARGNE 2967721 63	14.52	14.52		
51221020 CIC 00020360302	69.39	14 852.50	-14 783.11	-99.53
51230000 CAISSE EPARGNE EXCEDENT	105.54	105.54		
51240000 BPACA 26121679912	35.18	35.18		
51250000 CREDIT AGRICOLE 889	105.41	73.78	31.63	42.87
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	3 869.78	8 868.75	-4 998.97	-56.37
48600000 CHARGES CONSTATEES D AVANCE	3 869.78	8 868.75	-4 998.97	-56.37
Total III	5 613 792.35	5 852 741.84	-238 949.49	-4.08
TOTAL GENERAL	5 616 684.91	5 856 092.40	-239 407.49	-4.09

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 30/06/2024 9	Exercice N-1 31/03/2024 6	Ecart N / N-1	
			Euros	%
CAPITAL	50 000.00	50 000.00		
10130000 CAPITAL VERSE	50 000.00	50 000.00		
RESERVE LEGALE	5 000.00	5 000.00		
10610000 RESERVE LEGALE	5 000.00	5 000.00		
REPORT A NOUVEAU	-946 343.41	-946 343.41		
11900000 REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	-946 343.41	-946 343.41		
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	-73 473.59	-56 329.14	-17 144.45	-30.44
Total I	-964 817.00	-947 672.55	-17 144.45	-1.81
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	2 980 941.44	3 217 054.48	-236 113.04	-7.34
16420023 PRET CA 1767321 BERRUER OP 23	677 054.34	677 054.34		
16420025 PRET CA OP 25 RUE MAL JOFFRE	360 137.84	617 670.63	-257 532.79	-41.69
16420034 PRET CA 1833995 OP 34 V. HUGO	990 000.00	990 000.00		
16420042 EMPRUNT ST MARTIN DES COMBES	150 000.00	150 000.00		
16440000 PRET PGE CA 1909494	342 213.16	342 213.16		
16450000 PRET PGE PALATINE N° 109085201	113 191.74	113 191.74		
16884200 ICNE	348 344.36	326 924.61	21 419.75	6.55
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	2 085 378.54	2 085 338.54	40.00	0.00
51200000 BANQUE PALATINE 152214800001	3 150.97	3 110.97	40.00	1.29
51211300 CE RUE DE LA REOLE	570 000.00	570 000.00		
51211310 CE LA REOLE 4065033	778 044.91	778 044.91		
51260000 CREDIT AGRICOLE - CPTÉ PIM	40.96	40.96		
51271000 BANQUE POPULAIRE 66117975575	734 141.70	734 141.70		
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 352 673.03	1 351 803.75	869.28	0.06
16500000 CAUTIONS RECUES	14 520.00	14 520.00		
45510000 C/C BRUHAT SEBASTIEN	374 716.79	373 755.78	961.01	0.26
45530000 C/C BRUHAT VERONIQUE	93 755.86	93 747.59	8.27	0.01
45540000 MANA MANA 24/05/2023	777 912.46	766 591.81	11 320.65	1.48
45541000 MANA MANA 2/2	62 237.02	73 657.67	-11 420.65	-15.51
45570000 SCI TRANSBORDEUR	29 530.90	29 530.90		
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	46 222.74	46 435.77	-213.03	-0.46
40100000 FOURNISSEURS	10 961.13	11 874.16	-913.03	-7.69
40810000 FRS - FACTURES A RECEVOIR	35 261.61	34 561.61	700.00	2.03
DETTES FISCALES ET SOCIALES	94 097.77	80 944.02	13 153.75	16.25
42100000 SALAIRES	4 505.49	1 033.85	3 471.64	335.80
42820000 CONGES PAYES	15 160.62	14 514.27	646.35	4.45
43100000 URSSAF	2 480.42	2 496.31	-15.89	-0.64
43100001 URSSAF ECH 09/21 12/21	17 707.00	17 707.00		
43720000 MUTUELLE ET PREVO. MALAKOFF	1 705.29	1 704.55	0.74	0.04
43730000 MEDERIC RETRAITE	1 482.11	1 468.70	13.41	0.91
43820000 CHARGES SUR CONGES PAYES	7 221.00	6 904.44	316.56	4.58
44210000 PRELEVEMENT A LA SOURCE	356.21	178.04	178.17	100.07
44571000 TVA COLLECTEE 20%	4 596.51	3 064.34	1 532.17	50.00
44586100 TVA A REGULARISER 2023	6 129.00	6 129.00		
44861000 ETAT TAXES FONCIERES A PAYER		3 801.50	-3 801.50	NS
44862000 ETAT CFE A PAYER	900.00	600.00	300.00	50.00
44863110 CAP TAXE SUR SALAIRES	323.46	324.07	-0.61	-0.19

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 30/06/2024 9	Exercice N-1 31/03/2024 6	Ecart N / N-1	
			Euros	%
44863120 CAP TAXE D'APPRENTISSAGE	1 369.55	1 383.70	-14.15	-1.02
44863300 FORMATION CONTINUE	1 911.86	1 899.55	12.31	0.65
44865100 CFE A PAYER	923.25	923.25		
44865200 TAXES FONCIERES A PAYER	22 809.00	15 206.00	7 603.00	50.00
44865500 TAXE LOGEMENT VACANT	4 517.00	1 605.45	2 911.55	181.35
AUTRES DETTES	22 188.39	22 188.39		
46700000 SELARL COUDIERE LEXCORPUS	22 188.39	22 188.39		
Total IV	6 581 501.91	6 803 764.95	-222 263.04	-3.27
TOTAL GENERAL	5 616 684.91	5 856 092.40	-239 407.49	-4.09

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 30/06/2024 9	% CA	Exercice N-1 31/03/2024 6	% CA	Ecart N / N-1	
					Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION	287 879.03	100.00	18 368.35	100.00	269 510.68	NS
PRODUCTION VENDUE	287 879.03	100.00	18 368.35	100.00	269 510.68	NS
70100000 VENTES APPARTEMENTS	260 000.00	90.32			260 000.00	
70600000 LOYERS	27 346.24	9.50	18 368.35	100.00	8 977.89	48.88
70810000 PRORATA TXES FONCIERES	532.79	0.19			532.79	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	287 879.03	100.00	18 368.35	100.00	269 510.68	NS
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS CONSOMMES	227 191.15	78.92			227 191.15	
60120000 TRAVAUX	90 861.02	31.56	85 868.91	467.48	4 992.11	5.81
60310000 STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	134 830.13	46.84	-85 868.91	NS	220 699.04	257.02
60820000 FRAIS SUR VENTE	1 500.00	0.52			1 500.00	
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	60 687.88	21.08	18 368.35	100.00	42 319.53	230.39
MARGE BRUTE GLOBALE	60 687.88	21.08	18 368.35	100.00	42 319.53	230.39
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	60 563.83	21.04	44 842.97	244.13	15 720.86	35.06
60610000 ELECTRICITE, EAU, GAZ	977.97	0.34	583.93	3.18	394.04	67.48
60630000 PETIT MATERIEL	545.33	0.19	398.41	2.17	146.92	36.88
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	195.41	0.07	195.41	1.06		
60680000 CARBURANT	1 703.37	0.59	805.25	4.38	898.12	111.53
61250000 LIXXBAIL TESLA FY-407-CL	5 593.36	1.94	5 593.36	30.45		
61250100 KIA E-NIRO ELECTRIQUE 204 CH P	2 897.94	1.01	2 897.94	15.78		
61353200 ABONNEMENT STARLINK	400.00	0.14	280.00	1.52	120.00	42.86
61380000 LOYER GUJAN / ANDERNOS 200€	5 200.00	1.81	3 100.00	16.88	2 100.00	67.74
61400000 CHARGES LOCATIVES	17.08	0.01	17.08	0.09		
61550000 ENTRETIEN VEHICULES	1 398.68	0.49	1 368.69	7.45	29.99	2.19
61610000 ASSURANCES	4 142.73	1.44	2 392.96	13.03	1 749.77	73.12
61612000 ASSURANCES VEHICULES	1 277.12	0.44	1 182.76	6.44	94.36	7.98
61620000 ASSURANCES PRETS	655.11	0.23	436.74	2.38	218.37	50.00
62260000 HONORAIRES EXPERT COMPTABLE	11 918.02	4.14	8 048.25	43.82	3 869.77	48.08
62266400 HONORAIRES AVOCAT	15 133.00	5.26	10 813.00	58.87	4 320.00	39.95
62269000 HONO MANDATAIRE JUDICIAIRE	2 821.50	0.98	2 821.50	15.36		
62270000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	11.41	0.00	6.91	0.04	4.50	65.12
62310000 ANNONCES INSERTIONS	1 239.88	0.43	754.84	4.11	485.04	64.26
62340000 CADEAUX CLIENTS	10.00	0.00	10.00	0.05		
62510000 FRAIS DE DEPLACEMENT	342.25	0.12	328.05	1.79	14.20	4.33
62570000 RECEPTIONS	981.64	0.34	582.34	3.17	399.30	68.57
62600000 FRAIS POSTAUX	300.84	0.10	157.97	0.86	142.87	90.44
62610000 INTERNET	202.08	0.07	131.52	0.72	70.56	53.65
62620000 TELEPHONE	1 587.97	0.55	1 211.40	6.60	376.57	31.09
62700000 SERVICES BANCAIRES	901.14	0.31	614.66	3.35	286.48	46.61
62800000 FORMATION	110.00	0.04	110.00	0.60		
VALEUR AJOUTEE	124.05	0.04	-26 474.62	-144.13	26 598.67	100.47
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	20 619.01	7.16	13 363.75	72.75	7 255.26	54.29
63110000 TAXE SUR LES SALAIRES	3 328.58	1.16	2 258.19	12.29	1 070.39	47.40
63120000 TAXE D APPRENTISSAGE	189.88	0.07	122.97	0.67	66.91	54.41
63330000 FORMATION CONTINUE	191.53	0.07	125.07	0.68	66.46	53.14
63511000 CFE	900.00	0.31	600.00	3.27	300.00	50.00
63512000 TAXE FONCIERE	11 404.50	3.96	7 603.00	41.39	3 801.50	50.00
63517000 TAXE LOGEMENT VACANT	4 517.00	1.57	2 567.00	13.98	1 950.00	75.96

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	30/06/2024 9	CA	31/03/2024 6	CA	Euros	%
63580000 AUTRES TAXES	87.52	0.03	87.52	0.48		
SALAIRES DU PERSONNEL	31 457.04	10.93	20 966.60	114.15	10 490.44	50.03
64110000 SALAIRES	30 316.73	10.53	20 472.64	111.46	9 844.09	48.08
64120000 CONGES PAYES	1 140.31	0.40	493.96	2.69	646.35	130.85
CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	12 322.10	4.28	8 192.43	44.60	4 129.67	50.41
64510000 URSSAF	7 940.66	2.76	5 368.46	29.23	2 572.20	47.91
64520000 MEDERIC PREVOYANCE&MUTUELLE	1 896.45	0.66	1 247.16	6.79	649.29	52.06
64530000 MEDERIC RETRAITE	1 822.04	0.63	1 230.42	6.70	591.62	48.08
64580000 CHARGES SUR CONGES PAYES	558.55	0.19	241.99	1.32	316.56	130.82
64750000 MEDECINE DU TRAVAIL	104.40	0.04	104.40	0.57		
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-64 274.10	-22.33	-68 997.40	-375.63	4 723.30	6.85
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	10.17		0.17		10.00	NS
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION	10.17	0.00	0.17	0.00	10.00	NS
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	28.11	0.01	28.11	0.15		
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION	28.11	0.01	28.11	0.15		
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	622.98	0.22	622.98	3.39		
79120000 REMBOURSEMENT ASSURANCES	190.98	0.07	190.98	1.04		
79150000 AVANTAGE EN NATURES SALARIES	432.00	0.15	432.00	2.35		
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	2 554.26	0.89	2 096.26	11.41	458.00	21.85
68112000 DOT° AMORT IMMO CORP	2 554.26	0.89	2 096.26	11.41	458.00	21.85
RESULTAT D'EXPLOITATION	-66 223.32	-23.00	-70 498.62	-383.80	4 275.30	6.06
PRODUITS FINANCIERS	0.13		0.13			
76800000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0.13	0.00	0.13	0.00		
CHARGES FINANCIERES	63 619.54	22.10	42 199.79	229.74	21 419.75	50.76
66116100 INTERETS SUR EMPRUNTS	63 466.14	22.05	42 046.39	228.91	21 419.75	50.94
66160000 INTS DEBITEURS / COM ENGAGEMENTE	153.40	0.05	153.40	0.84		
RESULTAT COURANT	-129 842.73	-45.10	-112 698.28	-613.55	-17 144.45	-15.21
PRODUITS EXCEPTIONNELS	73 933.98	25.68	73 933.98	402.51		
77200000 PRODUITS EXCEPT/EX ANTERIEURS	933.98	0.32	933.98	5.08		
77520000 VNC IMMOS CEDEES	73 000.00	25.36	73 000.00	397.42		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	17 564.84	6.10	17 564.84	95.63		
67180000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	462.00	0.16	462.00	2.52		
67520000 VNC IMMOS CEDEES	17 102.84	5.94	17 102.84	93.11		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	56 369.14	19.58	56 369.14	306.88		
RESULTAT NET	-73 473.59	-25.52	-56 329.14	-306.66	-17 144.45	-30.44

SAS MAKE IT
17 avenue du Broustic

33510 ANDERNOS LES BAINS

Dossier financier de l'exercice en Euros
Période du 01/10/2022 au 30/09/2023

Activité principale de l'entreprise : marchand de biens

Nous vous présentons ci-après le dossier financier qui se décompose ainsi :

- Les comptes annuels
- Le dossier fiscal
- Le dossier de gestion

Fait à BRUGES
Le 29/12/2023

MASSIE Alfred

AUDIT EVALUATION CONSEIL
2 RUE DE L'HERMITE
ZONE TECHNOBRUGES
33520 BRUGES
0556488502

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS MAKE IT
17 avenue du Broustic
33510 ANDERNOS LES BAINS

relatifs à l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	5 800 012.20 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	302 278.28 Euros
- Résultat net comptable,	(230 805.59) Euros

Fait à BRUGES
Le 17/11/2023

MASSIE Alfred

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 30/09/2023 12			Exercice N-1 30/09/2022 12		Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%	
	Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles							
	Frais d'établissement							
	Frais de développement							
	Concessions, brevets et droits similaires							
	Fonds commercial (1)							
	Autres immobilisations incorporelles							
	Avances et acomptes							
	Immobilisations corporelles							
	Terrains							
	Constructions							
	Installations techniques, matériel et outillage	8 153.52	5 578.70	2 574.82	4 775.52	-2 200.70	-46.08	
	Autres immobilisations corporelles	24 993.84	23 580.84	1 413.00	4 974.52	-3 561.52	-71.60	
	Immobilisations en cours							
Avances et acomptes								
Immobilisations financières (2)								
Participations mises en équivalence								
Autres participations	340.00		340.00	340.00				
Créances rattachées à des participations								
Autres titres immobilisés								
Prêts								
Autres immobilisations financières								
	Total II	33 487.36	29 159.54	4 327.82	10 090.04	-5 762.22	-57.11	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours							
	Matières premières, approvisionnements	5 739 889.55		5 739 889.55	5 589 063.49	150 826.06	2.70	
	En-cours de production de biens							
	En-cours de production de services							
	Produits intermédiaires et finis							
	Marchandises							
	Avances et acomptes versés sur commandes	1 332.00		1 332.00		1 332.00		
	Créances (3)							
	Clients et comptes rattachés	501.11		501.11	3 608.82	-3 107.71	-86.11	
	Autres créances	38 318.46		38 318.46	117 136.42	-78 817.96	-67.29	
Capital souscrit - appelé, non versé								
Valeurs mobilières de placement								
Disponibilités	4 721.88		4 721.88	33 561.93	-28 840.05	-85.93		
Charges constatées d'avance (3)	10 921.38		10 921.38	11 999.72	-1 078.34	-8.99		
	Total III	5 795 684.38		5 795 684.38	5 755 370.38	40 314.00	0.70	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)							
	Primes de remboursement des obligations (V)							
	Ecarts de conversion actif (VI)							
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	5 829 171.74	29 159.54	5 800 012.20	5 765 460.42	34 551.78	0.60	

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
		30/09/2023	12	30/09/2022	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 50 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	50 000.00		50 000.00			
	Réserves						
	Réserve légale	5 000.00		5 000.00			
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	-692 802.38		-786 701.09		93 898.71	11.94
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-230 805.59		93 898.71		-324 704.30	-345.80
Subventions d'investissement Provisions réglementées							
Total I	-868 607.97		-637 802.38		-230 805.59	-36.19	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées						
	Total II						
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges						
	Total III						
DETTES (I)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	3 175 008.09		3 099 717.35		75 290.74	2.43
	Concours bancaires courants	2 085 258.54		2 071 818.28		13 440.26	0.65
	Emprunts et dettes financières diverses	1 254 977.98		1 063 551.52		191 426.46	18.00
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 542.75		7 728.79		53 813.96	696.28	
Dettes fiscales et sociales	69 644.42		120 653.93		-51 009.51	-42.28	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	22 188.39		39 792.93		-17 604.54	-44.24	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	6 668 620.17		6 403 262.80		265 357.37	4.14
	Ecart de conversion passif (V)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	5 800 012.20		5 765 460.42		34 551.78	0.60

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

1 408 353.17 6 403 262.80

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 30/09/2023 12			Exercice N-1 30/09/2022 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens	266 000.00		266 000.00	1 359 508.33		-1 093 508.33	-80.43
Production vendue de services	36 278.28		36 278.28	40 129.59		-3 851.31	-9.60
Chiffre d'affaires NET	302 278.28		302 278.28	1 399 637.92		-1 097 359.64	-78.40
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			9 131.13	10 074.63		-943.50	-9.37
Autres produits			3.26	47.08		-43.82	-93.08
Total des Produits d'exploitation (I)			311 412.67	1 409 759.63		-1 098 346.96	-77.91
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements			354 469.02	499 861.14		-145 392.12	-29.09
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			-150 826.06	331 698.10		-482 524.16	-145.47
Autres achats et charges externes *			94 666.00	128 156.30		-33 490.30	-26.13
Impôts, taxes et versements assimilés			23 721.70	32 769.18		-9 047.48	-27.61
Salaires et traitements			48 323.59	44 412.41		3 911.18	8.81
Charges sociales			18 030.61	15 121.56		2 909.05	19.24
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			5 762.22	6 314.00		-551.78	-8.74
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			1 297.19	292.20		1 004.99	343.94
Total des Charges d'exploitation (II)			395 444.27	1 058 624.89		-663 180.62	-62.65
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			-84 031.60	351 134.74		-435 166.34	-123.93
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	30/09/2023	12	30/09/2022	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	32.95		1 203.27		-1 170.32	-97.26
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	32.95		1 203.27		-1 170.32	-97.26
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	128 530.80		212 449.86		-83 919.06	-39.50
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	128 530.80		212 449.86		-83 919.06	-39.50
2. Résultat financier (V-VI)	-128 497.85		-211 246.59		82 748.74	39.17
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-212 529.45		139 888.15		-352 417.60	-251.93
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	14 711.33		19 085.29		-4 373.96	-22.92
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII	14 711.33		19 085.29		-4 373.96	-22.92
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	32 987.47		65 074.73		-32 087.26	-49.31
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Total VIII	32 987.47		65 074.73		-32 087.26	-49.31
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	-18 276.14		-45 989.44		27 713.30	60.26
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des produits (I+III+V+VII)	326 156.95		1 430 048.19		-1 103 891.24	-77.19
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	556 962.54		1 336 149.48		-779 186.94	-58.32
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-230 805.59		93 898.71		-324 704.30	-345.80

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

28 371.84 28 282.04

SAS MAKE IT

17 avenue du Broustic

33510 ANDERNOS LES BAINS

ANNEXE DU 01/10/2022 AU 30/09/2023

PROJET

AUDIT EVALUATION CONSEIL

*2 RUE DE L'HERMITE
ZONE TECHNOBRUGES
33520 BRUGES
0556488502*

ANNEXE

Exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société est en redressement judiciaire suite au jugement d'ouverture en date du 24/05/2023

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

À la suite des décisions rendues par la Cour de cassation le 13 septembre dernier, les entreprises ont de nouvelles obligations susceptibles d'augmenter leurs passifs au titre des congés payés dès la clôture 2023.

Cass. soc. 13-9-2023 n° 22-17.340 FP-BR ; Cass. soc. 13-9-2023 n° 22-17.638 FP-BR ; Cass. soc. 13-9-2023 n° 22-17.344 FP-D

L'ESSENTIEL :

Les dispositions du Code du travail sont actuellement en contradiction avec les règles de l'Union européenne, qui prévoient un droit à l'acquisition de congés payés au titre des périodes de suspension du contrat de travail pour maladie.

La législation française devrait être mise en conformité en 2024, mais les décisions de la Cour de cassation s'appliquent d'ores et déjà dès le 13 septembre pour l'avenir et pour le passé.

ANNEXE

Exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

Les arrêts de la Cour de cassation de septembre 2023 font donc naître de nouvelles obligations pour les entreprises.

Les arrêts de travail au titre desquels les salariés concernés n'ont pas pu cumuler de congés payés sont susceptibles de donner lieu à une réclamation de la part de ces salariés. Une provision pour risques peut donc devoir être de la part de ces salariés. Une provision pour risques peut donc devoir être constatée à ce titre s'il est estimé portée des décisions de la Cour de cassation sont attendues des autorités compétentes pour définir la date à partir de laquelle les arrêts sont concernés (depuis 2009 ou seulement dans le délai de prescription), ainsi que la date à partir de laquelle le délai de prescription court. L'enjeu porte notamment sur les arrêts de longue durée ou ceux inclus dans une négociation en cours plus globale (départ, litige...) pour lesquels la probabilité de sortie de ressources est plus importante.

Les arrêts de travail en cours et futurs devraient donner lieu à un ajustement des dettes provisionnées pour congés payés.

Ainsi et compte tenu des précisions attendues à date de l'établissement des présents comptes annuels aucune provision ne saurait être constatée, si toutefois la directive européenne sur le temps de travail et la charte des droits fondamentaux de l'UE trouvaient à s'appliquer à notre société.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	8 154		
Matériel de transport	8 500		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	19 724		
TOTAL	36 377		
Autres participations	340		
TOTAL	340		
TOTAL GENERAL	36 717		

ANNEXE

Exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			8 154	8 154
Matériel de transport			8 500	8 500
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		3 230	16 494	16 494
TOTAL		3 230	33 147	33 147
Autres participations			340	340
TOTAL			340	340
TOTAL GENERAL		3 230	33 487	33 487

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	284 878
Emprunts et dettes financières diverses	16 674
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 543
Dettes fiscales et sociales	37 229
Total	400 324

PROJET

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01102022	et clos le	30092023	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	<input checked="" type="checkbox"/>
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					<input type="checkbox"/>

A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société:			Adresse du siège social:		
SAS MAKE IT			17 avenue du Broustic		
SIRET	8	2	1	5	6
	4	3	1	7	0
	0	0	0	1	3
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:		

REGIME FISCAL DES GROUPES					
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)					
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante					
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° identification de la société mère:					
			SIRET		

B ACTIVITE					
Activités exercées	marchand de biens			Si vous avez changé d'activité, cochez la case	

C RECAPITULATION DES ELEMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065)					
1 Résultat fiscal		Bénéfice imposable au taux normal		Déficit	224 045
Bénéfice imposable à 15%	Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposable au taux de 10 %				
2 Plus-values		PV à long terme imposables à 15%		PV à long terme imposables à 19%	
		Autres PV imposables à 19%		PV à long terme imposables à 0%	
				PV exonérées (art. 238 quindecies)	
3 Abattements et exonérations notamment en faveur des entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches					
Entreprises nouvelles, art 44 sexies	<input type="checkbox"/>	Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A	<input type="checkbox"/>	Zone de restructuration de la défense art. 44 terdecies	<input type="checkbox"/>
Entreprises nouvelles, art 44 septies	<input type="checkbox"/>	Zone franche d'activité, art. 44 quaterdecies	<input type="checkbox"/>	Autres dispositifs	<input type="checkbox"/>
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art.44 sexdecies	<input type="checkbox"/>	Zones franches urbaines - Territoire entrepreneur, art 44 octies A	<input type="checkbox"/>		
Société d'investissement immobilier cotée	<input type="checkbox"/>	Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies	<input type="checkbox"/>		
		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15 %	
4 Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W					

D IMPUTATIONS (cf. notice de la déclaration n°2065)					
1. Au titre des revenus mobiliers de source française ou étrangère, ayant donné lieu à la délivrance d'un certificat de crédit d'impôt					
2. Au titre des revenus auxquels est attaché, en vertu d'une convention fiscale conclue avec un Etat étranger, un territoire ou une collectivité territoriale d'Outre-Mer, un crédit d'impôt représentatif de l'impôt de cet Etat, territoire ou collectivité.					

E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065)					
Recettes nettes soumises à la contribution 2,50%					

F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33%					

G ENTREPRISES SOUMISES OU DESIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)					
1-Si vous êtes l'entreprise, tête de groupe, soumise au dépôt de la déclaration n° 2258-SD (art. 223 quinquies C-I-1), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>					
2-Si vous êtes la société tête de groupe et que vous avez désigné une autre entité du groupe pour souscrire la déclaration n° 2258-SD, indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de l'entité désignée				Nom	
				NIF	
3-Si vous êtes l'entreprise désignée au dépôt de la déclaration n° 2258-SD par la société tête de groupe (art. 223 quinquies C-I-2), cocher la case ci-contre <input type="checkbox"/>					
Dans ce cas, veuillez indiquer le nom, adresse et numéro d'identification fiscale de la société tête de groupe				Nom	
				NIF	

H COMPTABILITÉ INFORMATISÉE					
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?		OUI	<input checked="" type="checkbox"/>	NON	
			Si oui, indication du logiciel utilisé	CEGID	

Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr. Les notices des liasses fiscales sont désormais uniquement accessibles sur le site www.impots.gouv.fr.

Nom et adresse du professionnel de l'expertise comptable:			Nom et adresse du conseil:		
AUDIT EVALUATION CONSEIL 2 RUE DE L'HERMITE ZONE TECHNOBRUGES 33520 BRUGES Tél: 0556488502			Tél:		
OGA/OMGA	Viseur conventionné	(Cocher la case correspondante)	Identité du déclarant:		
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viseur conventionné:			Date:	18/12/2023	Lieu: ANDERNOS LES BAINS
			Qualité et nom du signataire:		Président
N° d'agrément du CGA/OMGA/viseur conventionné			Signature		BRUHAT SEBASTIEN
Examen de conformité fiscale (ECF)					

IMPOT SUR LES SOCIETES

N° 2065 bis
2023

ANNEXE À LA DECLARATION N° 2065

I				REPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILES DISTRIBUES				
Montant global brut des distributions (1)	payées par la société elle-même	a		payées par un établissement chargé du service des titres	b			
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire(s) (2)							c	
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées							d	
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus (3)							e	
							f	
							g	
							h	
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI (4)							i	
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI							j	
Montant des revenus répartis (5)							Total (a à h)	

J								REMUNERATIONS NETTES VERSEES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIETES				
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-3 à 6 ann. III au CGI) * SARL, tous les associés ; * SCA, associés gérants ; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités ; * SEP et sté de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants			Pour les S.A.R.L.		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col. 1 à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.							
			Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit		Année au cours de laquelle le versement à été effectué.		Montant des sommes versées :					
1			2		3		4		à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement.		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les	
									Indemnités forfaitaires.		Remboursements.	
									5		6	
									7		8	

K		DIVERS	
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIETAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)			
* ADRESSES DES AUTRES ETABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)			

L				CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACEES SOUS LE REGIME SIMPLIFIE D'IMPOSITION			
REMUNERATIONS							
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DADS et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés (a)							
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages (b)							
MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSEES À			0 %		15 %		19 %
MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice							
MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice							
MVLT réalisée au cours de l'exercice							
MVLT restant à reporter							

M		CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BENEFICIAIRES DE DONS	
Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice			
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice			

BILAN - ACTIF

1

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12
 Adresse de l'entreprise 17 avenue du Broustic 33510 ANDERNOS LES BAINS Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 8 2 1 5 6 4 3 1 7 0 0 0 1 3 Néant *

				Exercice N clos le, <u>3 0 0 9 2 0 2 3</u>		N-1 <u>3 0 0 9 2 0 2 2</u>	
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4		
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC				
	Frais de développement *	CX	CQ				
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG				
	Fonds commercial (1)	AH	AI				
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK				
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM				
	Terrains	AN	AO				
	Constructions	AP	AQ				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	8 154	5 579	2 575	4 776
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU	24 994	23 581	1 413	4 975
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Immobilisations en cours	AV	AW				
	Avances et acomptes	AX	AY				
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT				
	Autres participations	CU	CV	340		340	340
	Créances rattachées à des participations	BB	BC				
	Autres titres immobilisés	BD	BE				
	Prêts	BF	BG				
	Autres immobilisations financières*	BH	BI				
	TOTAL (II)	BJ	BK	33 487	29 160	4 328	10 090
	ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM	5 739 890	5 739 890
En cours de production de biens			BN	BO			
En cours de production de services			BP	BQ			
Produits intermédiaires et finis			BR	BS			
Marchandises			BT	BU			
CREANCES		Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	1 332	1 332	
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	501	501	3 609
		Autres créances (3)	BZ	CA	38 318	38 318	117 136
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC			
		DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE		
Disponibilités	CF		CG	4 722	4 722	33 562	
Charges constatées d'avance (3)*	CH		CI	10 921	10 921	12 000	
TOTAL (III)	CJ	CK	5 795 684	5 795 684	5 755 370		
Comptes de régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	1A	5 829 172	29 160	5 800 012	5 765 460
Renvois : (1) Dont droit au bail		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP	(3) Part à plus d'un an :		CR
Clause de réserve de propriété :*	Immobilisations :	Stocks :	Créances :				

* Dans le cas contraire, les données de ce bilan sont reprises dans le bilan n° 2023 Dossier N° 001194 en Euros.

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

		Exercice N	Exercice N-1		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :50...000.....)	DA	50 000	50 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD	5 000	5 000	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> B1)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <input type="checkbox"/> EJ)	DG			
	Report à nouveau	DH	(692 802)	(786 701)	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(230 806)	93 899	
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	TOTAL (I)	DL	(868 608)	(637 802)	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM			
	Avances conditionnées	DN			
	TOTAL (II)	DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	5 260 267	5 171 536	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)	DV	1 254 978	1 063 552	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	61 543	7 729	
	Dettes fiscales et sociales	DY	69 644	120 654	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA	22 188	39 793	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB			
TOTAL (IV)	EC	6 668 620	6 403 263		
Ecarts de conversion passif *	(V)	ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	5 800 012	5 765 460		
RENVIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
		Ecart de réévaluation libre	ID		
		Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	1 408 353	6 403 263		
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	2 085 259	2 058 229		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT		Exercice N						Exercice (N-1)	
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC			
	Production vendue	{ biens* services*	FD	266 000	FE		FF	266 000	
			FG	36 278	FH		FI	36 278	
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	302 278	FK		FL	302 278	1 399 638	
	Production stockée*					FM			
	Production immobilisée*					FN			
	Subventions d'exploitation					FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges* (9)					FP	9 131	10 075	
	Autres produits (1) (11)					FQ	3	47	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	311 413	1 409 760
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS			
	Variation de stock (marchandises)*					FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU	354 469	499 861	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	(150 826)	331 698	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	94 666	128 156	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	23 722	32 769	
	Salaires et traitements*					FY	48 324	44 412	
	Charges sociales (10)					FZ	18 031	15 122	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements*				GA	5 762	6 314
			- dotations aux provisions				GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)						GE	1 297	292
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	395 444	1 058 625	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(84 032)	351 135	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					(III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					(IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	33	1 203
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM		
	Différences positives de change						GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO		
Total des produits financiers (V)						GP	33	1 203	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	128 531	212 450
	Différences négatives de change						GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT		
Total des charges financières (VI)						GU	128 531	212 450	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(128 498)	(211 247)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(212 529)	139 888	

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT		Néant <input type="checkbox"/> *			
		Exercice N	Exercice N-1		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	14 711	19 085	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC			
Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	14 711	19 085	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	32 987	65 075	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG			
Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	32 987	65 075	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	(18 276)	(45 989)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK			
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	326 157	1 430 048	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	556 963	1 336 149	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	(230 806)	93 899	
RENOVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO			
	(2) Dont {	produits de locations immobilières	HY		
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(3) Dont {	- Crédit bail mobilier *	HP		
		- Crédit bail immobilier	HQ	28 372	28 282
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH			
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ			
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK			
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX			
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC		
		Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD		
	(9) Dont transferts de charges	A1	9 131	10 075	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS)	A5			
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3				
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4				
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives	A6				
	obligatoires	A9			
Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8				
	dont cotisations Madelin	A7			
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)		Exercice N			
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
PRODUITS EX ANTERIEURS				14 711	
PENALITES		3 646			
CHANTIER TERMINES		29 342			
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N			
		Charges antérieures	Produits antérieurs		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations						
						1		2						
								3						
								4						
INCORP.	Frais d'établissement et de développement				TOTAL I	CZ		D8		D9				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles				TOTAL II	KD		KE		KF				
CORPORELLES	Terrains					KG		KH		KI				
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9		KJ		KK		KL				
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1		KM		KN		KO				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions *				Dont Composants	M2		KP		KQ				
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				Dont Composants	M3		KS	8 154	KT				
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements aménagements divers *					KV		KW		KX			
		Matériel de transport *					KY	8 500	KZ		LA			
		Matériel de bureau et mobilier informatique					LB	19 724	LC		LD			
		Emballages récupérables et divers *					LE		LF		LG			
	Immobilisations corporelles en cours					LH		LI		LJ				
	Avances et acomptes					LK		LL		LM				
	TOTAL III					LN	36 377	LO		LP				
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence					8G		8M		8T			
Autres participations					8U	340	8V		8W					
Autres titres immobilisés					IP		IR		IS					
Prêts et autres immobilisations financières					IT		IU		IV					
TOTAL IV					LQ	340	LR		LS					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					OG	36 717	OH		OJ					
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence				
						1		3		4				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement				TOTAL I	IN		CO		D0		D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles				TOTAL II	IO		LV		LW		IX		
CORPORELLES	Terrains					IP		LX		LY		LZ		
	Constructions	Sur sol propre			IQ		MA		MB		MC			
		Sur sol d'autrui			IR		MD		ME		MF			
		Inst. gales, agenets et am. des constructions			IS		MG		MH		MI			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels					IT		MJ	8 154	MK	8 154	ML	8 154	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenets, aménagements divers					IU		MM		MN		MO	
		Matériel de transport					IV		MP	8 500	MQ	8 500	MR	8 500
	Matériel de bureau et informatique, mobilier					IW	3 230	MS	16 494	MT	16 494	MU	16 494	
	Emballages récupérables et divers *					IX		MV		MW		MX		
	Immobilisations corporelles en cours					MY		MZ		NA		NB		
Avances et acomptes					NC		ND		NE		NF			
TOTAL III					IY	3 230	NG	33 147	NH	33 147	NI	33 147		
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence					IZ		OU		M7		OW		
	Autres participations					IO		OX	340	OY	340	OZ	340	
	Autres titres immobilisés					II		2B		2C		2D		
	Prêts et autres immobilisations financières					I2		2E		2F		2G		
	TOTAL IV					I3		NJ	340	NK	340	2H	340	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)					I4		OK	3 230	OL	33 487	OM	33 487		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

AUDIT EVALUATION CONSEIL

Exercice N, clos le : 3 0 0 9 2 0 2 3

Les entreprises ayant pratiqué la **réévaluation légale** de leurs **immobilisations amortissables** (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col.6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 - col.2) - col. 5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)	
			Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)		
	1	2	3	4	5	6
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TOTAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées, cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4 ;
b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n°2051) à la ligne «Provisions réglementées».

CADRE B
DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL

- 1 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE
- 2 - FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE
- 3 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE

-	
=	

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan : de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT Néant *

CADRE A SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF)*

Table with 5 main columns: IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES, Montant des amortissements au début de l'exercice, Augmentations : dotations de l'exercice, Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises, Montant des amortissements à la fin de l'exercice. Rows include Frais d'établissement, Fonds commercial, Autres immobilisations incorporelles, Terrains, Constructions, etc.

CADRE B VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES

Table with 7 main columns: Immobilisations amortissables, DOTATIONS (Colonnes 1-3), REPRISES (Colonnes 4-6), Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice. Rows include Frais d'établissements, Fonds commercial, Autres immob. incorporelles, Terrains, Constructions, etc.

CADRE C

Table with 5 main columns: MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*, Montant net au début de l'exercice, Augmentations, Dotations de l'exercice aux amortissements, Montant net à la fin de l'exercice. Rows include Frais d'émission d'emprunt à étaler, Primes de remboursement des obligations.

EXEMPLAIRE À CONSERVER PAR LE DECLARANT

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)*	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1)*	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
TOTAL II	5Z	TV	TW	TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6C	6D
		- corporelles	6E	6F	6G	6H
		- titres mis en équivalence	02	03	04	05
		- titres de participation	9U	9V	9W	9X
		- autres immobilisations financières(1)*	06	07	08	09
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A	
TOTAL III	7B	TY	TZ	UA		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	UB	UC	UD		
Dont dotations et reprises	- d'exploitation	UE	UF			
	- financières	UG	UH			
	- exceptionnelles	UJ	UK			

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I.

10

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au C.G.I.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut		A 1 an au plus		A plus d'un an	
				1		2		3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations			UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)			UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières			UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			VA					
	Autres créances clients			UX	501		501		
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation prêtés ou remis en garantie * (antérieurement constituée * UO)			ZI					
	Personnel et comptes rattachés			UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			UZ					
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM					
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB					
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN					
		Divers		VP					
	Groupe et associés (2)			VC	9 041		9 041		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			VR	29 277		29 277		
	Charges constatées d'avance			VS	10 921		10 921		
	TOTAUX			VT	49 741	VU	49 741	VV	
RENVIS	(1)	Montant - Prêts accordés en cours d'exercice		VD					
		des - Remboursements obtenus en cours d'exercice		VE					
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			VF				

CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut		A 1 an au plus		A plus d'1 an et 5 ans au plus		A plus de 5 ans	
				1		2		3		4	
Emprunts obligataires convertibles (1)			7Y								
Autres emprunts obligataires (1)			7Z								
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG	2 370 137		(0)		2 370 137			
	à plus de 1 an à l'origine		VH	2 890 130		(0)		2 890 130			
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)			8A	14 520		14 520					
Fournisseurs et comptes rattachés			8B	61 543		61 543					
Personnel et comptes rattachés			8C	16 418		16 418					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			8D	30 365		30 365					
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E								
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW	6 129		6 129					
Obligations cautionnées		VX									
Autres impôts, taxes et assimilés		VQ	16 732		16 732						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			8J								
Groupe et associés (2)			VI	1 240 458		1 240 458					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)			8K	22 188		22 188					
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *			ZZ								
Produits constatés d'avance			8L								
TOTAUX			VY	6 668 620	VZ	1 408 353		5 260 267			
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ	33 000	(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques		VL		
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK	41 004	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032					

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quadra

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Main table with columns for company name (SAS MAKE IT), exercise year (2023), and various fiscal categories (I Réintégrations, II Déductions, III Résultat Fiscal) with sub-rows for specific items and their amounts.

Désignation de l'entreprise : <u>SAS MAKE IT</u>		Néant <input type="checkbox"/> *	
I SUIVI DES DÉFICITS			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)		K4	850 892
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)		K4bis	
Nombre d'opérations sur l'exercice		K4ter	
Déficits imputés (total des lignes XB et XL du tableau 2058-A)		K5	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)		K6	850 892
Déficits de l'exercice (Tableau 2058A, ligne XO)		YJ	224 045
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)		YK	1 074 937
II INDEMNITÉS POUR CONGÉS A PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES			
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis Al. 1er du CGI, dotations de l'exercice		ZT	20 683
III PROVISIONS ET CHARGES A PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT			
(à détailler, sur feuillet séparé)		Dotations de l'exercice	
		Reprises sur l'exercice	
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis Al. 2 du CGI *		ZV	ZW
Provisions pour risques et charges *			
		8X	8Y
		8Z	9A
		9B	9C
Provisions pour dépréciation *			
		9D	9E
		9F	9G
		9H	9J
Charges à payer			
		9K	9L
		9M	9N
		9P	9R
		9S	9T
TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)		YN	YO
à reporter au tableau 2058-A :		↓ ligne WI	↓ ligne WU

CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice		Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1			

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

11

**TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
ET RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Désignation de l'entreprise : <u>SAS MAKE IT</u>										Néant <input type="checkbox"/> *			
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	OC	(786 701)	AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	{ - Réserves légales - Autres réserves	ZB						
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	OD	93 899		Dividendes		ZE						
	Prélèvements sur les réserves	OE			Autres répartitions	ZF							
	TOTAL I	OF	(692 802)		Report à nouveau	ZG	(692 802)						
	(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)							TOTAL II	ZH	(692 802)			
RENSEIGNEMENTS DIVERS										Exercice N :		Exercice N-1 :	
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier (précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail)	J7			YQ								
	- Engagements de crédit-bail immobilier				YR								
	- Effets portés à l'escompte et non échus				YS								
DETAIL DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance				YT								
	- Locations, charges locatives et de copropriété (dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois)	J8			XQ	7 072			9 623				
	- Personnel extérieur à l'entreprise				YU								
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)				SS	25 643			36 187				
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages				YV								
	- Autres comptes (dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles)	ES			ST	61 952			82 347				
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052				ZJ	94 666			128 156				
IMPÔTS ET TAXES	- Taxe professionnelle *, CFE, CVAE				YW	1 222			1 286				
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés	ZS			9Z	22 499			31 483				
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052				YX	23 722			32 769				
TVA	- Montant de la T.V.A. collectée (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)				YY	6 129			54 120				
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations				YZ				44 962				
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS de 2022)*				OB	46 307							
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *				OS								
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *				ZK	1.50	%		1.49	%			
	- Numéro de centre de gestion agréé *	XP				- Filiales et participations : (Liste au 2059-G prévu par art.38 II de l'ann. III au C.G.I.)		Si oui cocher 1 Sinon 0		ZR	0		
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice	RG											
- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI	RH												
RÉGIME DE GROUPE*	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.	JA		Plus-values à 15 %	JK			Plus-values à 0 %	JL				
				Plus-values à 19 %	JM			Imputations	JC				
	Groupe : résultat d'ensemble.	JD		Plus-values à 15 %	JN			Plus-values à 0 %	JO				
				Plus-values à 19 %	JP			Imputations	JF				
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale	JH		N° SIRET de la société mère du groupe	JJ								

(1) Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration. Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice 2058-NOT pour le régime de groupe).

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT Néant *

A - DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE

Nature et date d'acquisition des éléments cédés*		Valeur d'origine *	Valeur nette réévaluée *	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements *	Valeur résiduelle
①		②	③	④	⑤	⑥
I - Immobilisations *	1					
	2	CAMERA	3 230	3 230		
	3					
	4					
	5					
	6					
	7					
	8					
	9					
	10					
	11					
	12					

B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES

Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *

	Prix de vente	Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-values taxables à 19 % (1)
				⑨	⑩	⑪	
	⑦	⑧		19 %	15 % ou 12.8 %	0 %	⑪
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						

II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+					
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+					
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+					
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+					
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice						
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme						
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe)*						
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne ⑨)							
	CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 19 de la colonne ⑩)							

(A)

(B)
(ventilation par taux)

(C)

CADRE C : autres plus-value taxable à 19 % (11)

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19 % en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

A ELÉMENTS ASSUJETTIS AU RÉGIME FISCAL DES PLUS-VALUES A COURT TERME
(à l'exclusion des plus-values de fusion dont l'imposition est prise en charge par les sociétés absorbantes) (cf. cadre B)

Origine		Montant net des plus-values réalisées*	Montant antérieurement réintégré	Montant compris dans le résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
Plus-values réalisées au cours de l'exercice	Imposition répartie				
	sur 3 ans (entreprises à l'IR)				
	sur 10 ans				
	sur une durée différente (art.39 quaterdecies 1 ter et 1 quater CGI)				
TOTAL 1					
Plus-values réalisées au cours des exercices antérieurs	Imposition répartie	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
	sur 3 ans au titre de	N-1			
		N-2			
	Sur 10 ans ou sur une durée différente (art. 39 quaterdecies 1ter et 1 quater du CGI)	N-1			
		N-2			
		N-3			
		N-4			
		N-5			
		N-6			
		N-7			
(à préciser) au titre de :	N-8				
N-9					
TOTAL 2					

B PLUS-VALUES RÉINTÉGRÉES DANS LES RÉSULTATS DES SOCIÉTÉS BÉNÉFICIAIRES DES APPORTS

Cette rubrique ne comprend pas les plus-values afférentes aux biens non amortissables ou taxées lors des opérations de fusion ou d'apport.

Plus-values de fusion, d'apport partiel ou de scission (personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)

Plus-values d'apport à une société d'une activité professionnelle exercée à titre individuel (toutes sociétés)

Origine des plus-values et date des fusions ou des apports	Montant net des plus-values réalisées à l'origine	Montant antérieurement réintégré	Montant rapporté au résultat de l'exercice	Montant restant à réintégrer
TOTAL				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Cegid Quatrin

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT

Néant *

① Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés

② Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15% ① ou 12.8 % ② .

Gains nets retirés de la cession de titres de sociétés à prépondérance immobilières non cotées exclus du régime du long terme (art. 219 I a sexies-0 bis du CGI) ① *

Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€ (art. 219 I a sexies-0 du CGI) ① *

I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU

Origine		Moins-values à 12.8 %	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12.8 %	Solde des moins-values à 12.8 %
Moins-values nettes	N			
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1			
	N-2			
	N-3			
	N-4			
	N-5			
	N-6			
	N-7			
	N-8			
	N-9			
	N-10			

II - SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *

Origine		Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter col. 7 = 2+3+4-5-6
		À 19 % ou 15 %	À 19% ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice	À 15 % ou 19 %		
①		②	③	④	⑤	⑥
Moins-values nettes	N					
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N-1					
	N-2					
	N-3					
	N-4					
	N-5					
	N-6					
	N-7					
	N-8					
	N-9					
	N-10					

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

EXEMPLAIRE À CONSERVER PAR LE DECLARANT

(personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés seulement)*

Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT	Néant <input checked="" type="checkbox"/> *
---	---

I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ A L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N						
Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme						
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
TOTAL (lignes 1 et 2)	3					
Prélèvements opérés { - donnant lieu à complément d'impôt sur les sociétés - ne donnant pas lieu à complément d'impôt sur les sociétés	4					
	5					
TOTAL (lignes 4 et 5)	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					

II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5e, 6e, e alinéas de l'art 3 -1-5e du CGI)				
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

PROJET

DETERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTEE

16

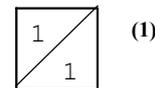
Désignation de l'entreprise : SAS MAKE IT				Néant <input type="checkbox"/>	
Exercice ouvert le : 01/10/2022		et clos le : 30/09/2023		Durée en nombre de mois	
				1	2
DECLARATION DES EFFECTIFS					
Effectif moyen du personnel * :				YP	1
dont apprentis				YF	
dont handicapés				YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale				RL	
CALCUL DE LA VALEUR AJOUTEE					
I- Chiffre d'affaires de référence CVAE					
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises				OA	302 278
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilées				OK	
Plus-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante				OL	
Refacturations de frais inscrites au compte de transfert de charges				OT	
TOTAL 1				OX	302 278
II- Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée					
Autres produits de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)				OH	3
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation				OE	
Subventions d'exploitation reçues				OF	
Variation positive des stocks				OD	150 826
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée				OI	9 131
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation				XT	14 711
TOTAL 2				OM	174 672
III- Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée (1)					
Achats				ON	356 563
Variation négative des stocks				OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et des redevances				OR	57 464
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois				OS	28 372
Taxes déductibles de la valeur ajoutée				OZ	
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)				OW	1 297
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée				OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois				O9	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante				OY	
TOTAL 3				OJ	443 696
IV- Valeur ajoutée produite					
Calcul de la valeur ajoutée				OG	33 254
(total 1 + total 2 - total 3)					
V- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises					
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur les formulaires n°s 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaire n°s 1329-AC et 1329-DEF).				SA	33 254
Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE					
Les entreprises effectuant uniquement des opérations à caractères agricoles n'entrant pas dans le champ de la CVAE ne doivent pas compléter ce cadre. Si vous êtes assujettis à la CVAE et un mono-établissement au sens de la CVAE, veuillez compléter le cadre ci-dessous et la case SA, vous serez alors dispensé du dépôt du formulaire n° 1330 CVAE					
Mono établissement au sens de la CVAE, cocher la case			EV	x	
Chiffre d'affaires de référence CVAE (report de la ligne OX, le cas échéant ajusté à 12 mois)		GX	302 278	Effectifs au sens de la CVAE *	EY
					1
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)				HX	
Période de référence		GY	01/01/2022	GZ	31/12/2022
Date de cessation				HR	

(1) Attention, il ne doit pas être tenu compte dans les lignes 121 à 148 des charges déductibles de la valeur ajoutée, afférente à la production immobilisée déclarée ligne 143, portées en ligne 128.

* Des explications concernant ces cases sont données dans la notice n° 1330-CVAE-SD § Répartition des salariés et dans la notice n° 2033-NOT-SD § Cotisation foncière des entreprises : qualification des effectifs.

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait
détenant directement au moins 10 % du capital de la société)

N° de dépôt

Néant *

EXERCICE CLOS LE N° SIRET

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE

ADRESSE (voie)

CODE POSTAL VILLE

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1	<input type="text" value="1"/>	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	<input type="text" value="4 750"/>
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	<input type="text" value="2"/>	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	<input type="text" value="250"/>

I - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Forme juridique Dénomination

N° SIREN (si société établie en France) % de détention Nb de parts ou actions

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

II - CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

Titre (2) Nom patronymique Prénom(s)

Nom marital % de détention Nb de parts ou actions

Naissance : Date N° Département Commune Pays

Adresse : N° Voie

Code postal Commune Pays

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame, MLE pour Mademoiselle.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

Formulaire obligatoire (art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

1/1 grid box

(1)

N° de dépôt

Néant [X] *

EXERCICE CLOS LE 3 0 0 9 2 0 2 3

N° SIRET 8 2 1 5 6 4 3 1 7 0 0 0 1 3

DÉNOMINATION DE L'ENTREPRISE SAS MAKE IT

ADRESSE (voie) 17 avenue du Broustic

CODE POSTAL 33510 VILLE ANDERNOS LES BAINS

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE P5

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

Forme juridique [] Dénomination []

N° SIREN (si société établie en France) [] % de détention []

Adresse : N° [] Voie []

Code postal [] Commune [] Pays []

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n° 2032.

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	30/09/2023	12	30/09/2022	12	Euros	%
INSTALLATIONS TECHNIQUES, MATERIEL ET OUTILLAGE INDUSTRIELS	2 574.82		4 775.52		-2 200.70	-46.08
21540000 MATERIEL INDUSTRIEL	8 153.52		8 153.52			
28154000 AMORT MATERIEL INDUSTRIEL	-5 578.70		-3 378.00		-2 200.70	-65.15
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 413.00		4 974.52		-3 561.52	-71.60
21820000 MATERIEL DE TRANSPORT	8 500.00		8 500.00			
21830000 MATERIEL INFORMATIQUE	16 493.84		19 723.84		-3 230.00	-16.38
28182000 AMORT MATERIEL DE TRANSPORT	-8 500.00		-6 561.00		-1 939.00	-29.55
28183000 AMORT MAT INFORMATIQUE	-15 080.84		-16 688.32		1 607.48	9.63
AUTRES PARTICIPATIONS	340.00		340.00			
26100000 ACTIONS SAS OYAT	340.00		340.00			
Total II	4 327.82		10 090.04		-5 762.22	-57.11
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS	5 739 889.55		5 589 063.49		150 826.06	2.70
31100000 STOCKS	5 739 889.55		5 589 063.49		150 826.06	2.70
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDES	1 332.00				1 332.00	
40910000 FRS - AVANCES ET ACOMPTES	1 332.00				1 332.00	
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	501.11		3 608.82		-3 107.71	-86.11
41100000 CLIENTS	501.11		3 608.82		-3 107.71	-86.11
AUTRES CREANCES	38 318.46		117 136.42		-78 817.96	-67.29
40100000 FOURNISSEURS	29 277.17				29 277.17	
44566200 TVA DED INTRACOM			10.40		-10.40	NS
44586010 TVA DED A REGULARISER 2022			44 962.00		-44 962.00	NS
45560000 SAS OYAT			69 626.58		-69 626.58	NS
45561000 SCI 50 LIBERTE	9 041.29		1 500.00		7 541.29	502.75
45580008 INT C/C A VERSER OYAT			1 037.44		-1 037.44	NS
DISPONIBILITES	4 721.88		33 561.93		-28 840.05	-85.93
51200000 BANQUE PALATINE 152214800001			70.54		-70.54	NS
51210000 CAISSE EPARGNE 2967721 63	14.52		373.16		-358.64	-96.11
51221020 CIC 00020360302	1 156.25				1 156.25	
51230000 CAISSE EPARGNE EXCEDENT	105.41		105.00		0.41	0.39
51240000 BPACA 26121679912	35.18		32.79		2.39	7.29
51250000 CREDIT AGRICOLE 889	3 410.52		32 980.44		-29 569.92	-89.66
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	10 921.38		11 999.72		-1 078.34	-8.99
48600000 CHARGES CONSTATEES D AVANCE	10 921.38		11 999.72		-1 078.34	-8.99
Total III	5 795 684.38		5 755 370.38		40 314.00	0.70
TOTAL GENERAL	5 800 012.20		5 765 460.42		34 551.78	0.60

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	30/09/2023	12	30/09/2022	12	Euros	%
CAPITAL	50 000.00		50 000.00			
10130000 CAPITAL VERSE	50 000.00		50 000.00			
RESERVE LEGALE	5 000.00		5 000.00			
10610000 RESERVE LEGALE	5 000.00		5 000.00			
REPORT A NOUVEAU	-692 802.38		-786 701.09		93 898.71	11.94
11900000 REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	-692 802.38		-786 701.09		93 898.71	11.94
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	-230 805.59		93 898.71		-324 704.30	-345.80
Total I	-868 607.97		-637 802.38		-230 805.59	-36.19
EMPRUNTS AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	3 175 008.09		3 099 717.35		75 290.74	2.43
16420023 PRET CA 1767321 BERRUER OP 23	677 054.34		644 054.34		33 000.00	5.12
16420025 PRET CA OP 25 RUE MAL JOFFRE	617 670.63		617 670.63			
16420034 PRET CA 1833995 OP 34 V. HUGO	990 000.00		990 000.00			
16420042 EMPRUNT ST MARTIN DES COMBES	150 000.00		150 000.00			
16440000 PRET PGE CA 1909494	342 213.16		358 742.60		-16 529.44	-4.61
16450000 PRET PGE PALATINE N° 109085201	113 191.74		137 666.56		-24 474.82	-17.78
16884200 ICNE	284 878.22		201 583.22		83 295.00	41.32
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	2 085 258.54		2 071 818.28		13 440.26	0.65
51200000 BANQUE PALATINE 152214800001	3 030.97				3 030.97	
51211300 CE RUE DE LA REOLE	570 000.00		570 000.00			
51211310 CE LA REOLE 4065033	778 044.91		753 471.25		24 573.66	3.26
51260000 CREDIT AGRICOLE - CPTÉ PIM	40.96		10.00		30.96	309.60
51271000 BANQUE POPULAIRE 66117975575	734 141.70		734 748.15		-606.45	-0.08
51860000 INTERETS COURUS A PAYER			13 588.88		-13 588.88	NS
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 254 977.98		1 063 551.52		191 426.46	18.00
16500000 CAUTIONS RECUES	14 520.00		14 520.00			
45510000 C/C BRUHAT SEBASTIEN	270 381.62		260 951.34		9 430.28	3.61
45530000 C/C BRUHAT VERONIQUE	89 407.68		76 124.61		13 283.07	17.45
45540000 MANA MANA 24/05/2023	766 591.81		664 712.81		101 879.00	15.33
45541000 MANA MANA 2/2	62 872.02				62 872.02	
45570000 SCI TRANSBORDEUR	34 530.90		34 630.90		-100.00	-0.29
45580000 INTERETS C/C PERS PHYS A VERSE	5 353.30		5 189.84		163.46	3.15
45580003 INT C/C A VERSER MANA MANA	11 320.65		7 422.02		3 898.63	52.53
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	61 542.75		7 728.79		53 813.96	696.28
40810000 FRS - FACTURES A RECEVOIR	61 542.75				61 542.75	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	69 644.42		120 653.93		-51 009.51	-42.28
42100000 SALAIRES	2 398.00				2 398.00	
42820000 CONGES PAYES	14 020.31		13 004.00		1 016.31	7.82
43100000 URSSAF	2 559.91		21 078.00		-18 518.09	-87.86
43100001 URSSAF ECH 09/21 12/21	17 707.00		3 711.00		13 996.00	377.15
43720000 MUTUELLE ET PREVO. MALAKOFF	1 687.11		556.08		1 131.03	203.39
43730000 MEDERIC RETRAITE	1 748.44		1 477.52		270.92	18.34
43820000 CHARGES SUR CONGES PAYES	6 662.45		6 171.70		490.75	7.95
44210000 PRELEVEMENT A LA SOURCE	186.20		224.00		-37.80	-16.88
44572000 TVA COL INTRACOM			10.40		-10.40	NS
44586100 TVA A REGULARISER 2023	6 129.00				6 129.00	
44586110 TVA COLLECTEE A REGULARISER			54 120.00		-54 120.00	NS

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	30/09/2023	12	30/09/2022	12	Euros	%
44863110 CAP TAXE SUR SALAIRES	976.88		2 845.59		-1 868.71	-65.67
44863120 CAP TAXE D'APPRENTISSAGE	1 367.42		1 409.47		-42.05	-2.98
44863300 FORMATION CONTINUE	1 873.95		1 774.42		99.53	5.61
44865100 CFE A PAYER	923.25		896.00		27.25	3.04
44865110 CVAE A PAYER			130.00		-130.00	NS
44865200 TAXES FONCIERES A PAYER	11 404.50		13 245.75		-1 841.25	-13.90
AUTRES DETTES	22 188.39		39 792.93		-17 604.54	-44.24
46700000 SELARL COUDIERE LEXCORPUS	22 188.39		39 792.93		-17 604.54	-44.24
Total IV	6 668 620.17		6 403 262.80		265 357.37	4.14
TOTAL GENERAL	5 800 012.20		5 765 460.42		34 551.78	0.60

PROJET

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N 30/09/2023 12	% CA	Exercice N-1 30/09/2022 12	% CA	Ecart N / N-1	
					Euros	%
VENTES DE MARCHANDISES + PRODUCTION	302 278.28	100.00	1 399 637.92	100.00	-1097359.64	-78.40
PRODUCTION VENDUE	302 278.28	100.00	1 399 637.92	100.00	-1097359.64	-78.40
70100000 VENTES APPARTEMENTS	266 000.00	88.00	1 119 550.00	79.99	-853 550.00	-76.24
70110000 VENTES APPARTEMENT TVA			239 958.33	17.14	-239 958.33	NS
70600000 LOYERS	36 106.27	11.94	36 511.42	2.61	-405.15	-1.11
70800000 CHARGES LOCATIVES / LOYERS			90.00	0.01	-90.00	NS
70810000 PRORATA TXES FONCIERES	152.90	0.05	3 528.17	0.25	-3 375.27	-95.67
70850000 REFACTURATIONS DIVERSES	19.11	0.01			19.11	
PRODUCTION DE L'EXERCICE	302 278.28	100.00	1 399 637.92	100.00	-1097359.64	-78.40
MATIERES PREMIERES, APPROVISIONNEMENTS CONSOMMES	203 642.96	67.37	831 559.24	59.41	-627 916.28	-75.51
60100000 ACHAT			13 000.00	0.93	-13 000.00	NS
60120000 TRAVAUX	346 469.02	114.62	425 967.88	30.43	-79 498.86	-18.66
60310000 STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	-150 826.06	-49.90	331 698.10	23.70	-482 524.16	NS
60820000 FRAIS SUR VENTE	8 000.00	2.65	61 143.26	4.37	-53 143.26	-86.92
60900000 RRR			-250.00	-0.02	250.00	100.00
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	98 635.32	32.63	568 078.68	40.59	-469 443.36	-82.64
MARGE BRUTE GLOBALE	98 635.32	32.63	568 078.68	40.59	-469 443.36	-82.64
AUTRES ACHATS + CHARGES EXTERNES	94 666.00	31.32	128 156.30	9.16	-33 490.30	-26.13
60610000 ELECTRICITE, EAU, GAZ	590.16	0.20	2 245.94	0.16	-1 655.78	-73.72
60630000 PETIT MATERIEL	153.70	0.05	2 329.96	0.17	-2 176.26	-93.40
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	217.14	0.07	681.37	0.05	-464.23	-68.13
60680000 CARBURANT	1 132.85	0.37	540.86	0.04	591.99	109.45
61250000 LIXXBAIL TESLA FY-407-CL	16 780.08	5.55	16 667.28	1.19	112.80	0.68
61250100 KIA E-NIRO ELECTRIQUE 204 CH P	11 591.76	3.83	11 614.76	0.83	-23.00	-0.20
61320000 LOCATION VEHICULES			3 728.78	0.27	-3 728.78	NS
61321000 LOYER PARKING	1 093.34	0.36	1 093.34	0.08		
61353100 ABONNEMENT LOGICIEL RENTILA	96.00	0.03			96.00	
61357000 LOCATIONS MATERIELS	747.04	0.25			747.04	
61380000 LOYER GUJAN / ANDERNOS 200€	4 800.00	1.59	4 800.00	0.34		
61400000 CHARGES LOCATIVES	335.33	0.11	0.48	0.00	334.85	NS
61500000 APPEL FONDS TRAVAUX	51.05	0.02			51.05	
61550000 ENTRETIEN VEHICULES	9 530.24	3.15	11 964.42	0.85	-2 434.18	-20.35
61560000 ENTRETIEN MATERIEL	600.00	0.20	405.16	0.03	194.84	48.09
61610000 ASSURANCES	9 445.26	3.12	14 030.90	1.00	-4 585.64	-32.68
61611000 ASSURANCE LIXXBAIL			189.80	0.01	-189.80	NS
61612000 ASSURANCES VEHICULES	2 844.02	0.94	2 457.01	0.18	387.01	15.75
61620000 ASSURANCES PRETS	873.48	0.29	873.48	0.06		
62260000 HONORAIRES EXPERT COMPTABLE	15 479.10	5.12	15 042.00	1.07	437.10	2.91
62261009 HONORAIRES DE GESTION			8 400.00	0.60	-8 400.00	NS
62263000 HONORAIRES TECHNIQUES			2 067.50	0.15	-2 067.50	NS
62265001 HONORAIRES HUISSIERS	1 938.90	0.64	2 218.91	0.16	-280.01	-12.62
62266400 HONORAIRES AVOCAT	7 920.00	2.62	3 374.98	0.24	4 545.02	134.67
62270000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	304.53	0.10	883.19	0.06	-578.66	-65.52
62280000 COM S/ LEVEE DE FONDS			4 200.00	0.30	-4 200.00	NS
62310000 ANNONCES INSERTIONS	144.00	0.05	187.67	0.01	-43.67	-23.27
62340000 CADEAUX CLIENTS			290.71	0.02	-290.71	NS
62510000 FRAIS DE DEPLACEMENT	215.97	0.07	275.12	0.02	-59.15	-21.50
62570000 RECEPTIONS	1 466.40	0.49	1 530.18	0.11	-63.78	-4.17
62600000 FRAIS POSTAUX & TELECOMM	79.80	0.03	523.02	0.04	-443.22	-84.74

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	30/09/2023	CA	30/09/2022	CA	Euros	%
62610000 INTERNET	251.93	0.08	253.44	0.02	-1.51	-0.60
62620000 TELEPHONE - FRAIS POSTAUX	2 363.60	0.78	2 420.72	0.17	-57.12	-2.36
62700000 SERVICES BANCAIRES	3 245.32	1.07	7 501.29	0.54	-4 255.97	-56.74
62720000 FRAIS DOSSIERS - PRETS	375.00	0.12	4 390.00	0.31	-4 015.00	-91.46
62740000 FRAIS MAINLEVEE			684.03	0.05	-684.03	NS
62810000 DIVERS			290.00	0.02	-290.00	NS
VALEUR AJOUTEE	3 969.32	1.31	439 922.38	31.43	-435 953.06	-99.10
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	23 721.70	7.85	32 769.18	2.34	-9 047.48	-27.61
63110000 TAXE SUR LES SALAIRES	5 072.29	1.68	3 860.51	0.28	1 211.78	31.39
63120000 TAXE D APPRENTISSAGE	314.86	0.10	254.82	0.02	60.04	23.56
63330000 FORMATION CONTINUE	312.55	0.10	252.94	0.02	59.61	23.57
63511000 CFE	1 222.25	0.40	1 156.00	0.08	66.25	5.73
63511100 CVAE			130.00	0.01	-130.00	NS
63512000 TAXE FONCIERE	15 819.75	5.23	19 503.91	1.39	-3 684.16	-18.89
63514000 TVTS	380.00	0.13			380.00	
63515000 TAXE ARCHEOLOGIQUE/AMENAGEMENT	600.00	0.20	7 611.00	0.54	-7 011.00	-92.12
SALAIRES DU PERSONNEL	48 323.59	15.99	44 412.41	3.17	3 911.18	8.81
64110000 SALAIRES	46 307.28	15.32	37 473.57	2.68	8 833.71	23.57
64116000 IJS A PERCEVOIR			4 816.43	0.34	-4 816.43	NS
64120000 CONGES PAYES	1 016.31	0.34	1 726.89	0.12	-710.58	-41.15
64140000 ACTIVITE PARTIEL PAIEMENTS			395.52	0.03	-395.52	NS
64141000 PRIME PARTAGE VALEUR	1 000.00	0.33			1 000.00	
CHARGES SOCIALES DU PERSONNEL	18 030.61	5.96	15 121.56	1.08	2 909.05	19.24
64510000 URSSAF	11 974.16	3.96	10 817.71	0.77	1 156.45	10.69
64520000 MEDERIC PREVOYANCE&MUTUELLE	2 363.96	0.78	2 220.43	0.16	143.53	6.46
64530000 MEDERIC RETRAITE	3 102.14	1.03	1 281.21	0.09	1 820.93	142.13
64580000 CHARGES SUR CONGES PAYES	490.75	0.16	706.81	0.05	-216.06	-30.57
64750000 MEDECINE DU TRAVAIL	99.60	0.03	95.40	0.01	4.20	4.40
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-86 106.58	-28.49	347 619.23	24.84	-433 725.81	-124.77
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	3.26		47.08		-43.82	-93.08
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION	3.26	0.00	47.08	0.00	-43.82	-93.08
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	1 297.19	0.43	292.20	0.02	1 004.99	343.94
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION	1 297.19	0.43	149.04	0.01	1 148.15	770.36
65810000 OPERATIONS NON REALISES			143.16	0.01	-143.16	NS
REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	9 131.13	3.02	10 074.63	0.72	-943.50	-9.37
79120000 REMBOURSEMENT ASSURANCES	5 536.49	1.83	3 531.21	0.25	2 005.28	56.79
79150000 AVANTAGE EN NATURES SALARIES	1 728.00	0.57	1 728.00	0.12		
79151000 IJS PERCUES			4 815.42	0.34	-4 815.42	NS
79155000 AGS POLE EMPLOI	1 866.64	0.62			1 866.64	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS	5 762.22	1.91	6 314.00	0.45	-551.78	-8.74
68112000 DOT° AMORT IMMO CORP	5 762.22	1.91	6 314.00	0.45	-551.78	-8.74

DETAIL SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N	%	Exercice N-1	%	Ecart N / N-1	
	30/09/2023 12	CA	30/09/2022 12	CA	Euros	%
RESULTAT D'EXPLOITATION	-84 031.60	-27.80	351 134.74	25.09	-435 166.34	-123.93
PRODUITS FINANCIERS	32.95	0.01	1 203.27	0.09	-1 170.32	-97.26
7680000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	32.95	0.01	1 203.27	0.09	-1 170.32	-97.26
CHARGES FINANCIERES	128 530.80	42.52	212 449.86	15.18	-83 919.06	-39.50
66116100 INTERETS SUR EMPRUNTS	84 150.80	27.84	103 369.88	7.39	-19 219.08	-18.59
66150000 INTERETS COMPTES COURANTS	16 673.95	5.52	12 611.86	0.90	4 062.09	32.21
66160000 INTS DEBITEURS / COM ENGAGEMENTE	27 706.05	9.17	96 468.12	6.89	-68 762.07	-71.28
RESULTAT COURANT	-212 529.45	-70.31	139 888.15	9.99	-352 417.60	-251.93
PRODUITS EXCEPTIONNELS	14 711.33	4.87	19 085.29	1.36	-4 373.96	-22.92
77100000 PRODUITS EXCEPTIONNELS			12 208.89	0.87	-12 208.89	NS
77200000 PRODUITS EXCEPT/EX ANTERIEURS	14 711.33	4.87	6 876.40	0.49	7 834.93	113.94
CHARGES EXCEPTIONNELLES	32 987.47	10.91	65 074.73	4.65	-32 087.26	-49.31
67110000 PENALITES CHANTIER NON REALISE			60 142.73	4.30	-60 142.73	NS
67120000 PENALITES NON DEDUCTIBLES	3 645.86	1.21	571.00	0.04	3 074.86	538.50
67180000 AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	29 341.61	9.71			29 341.61	
67200000 CHARGES SUR EX ANTERIEUR			4 361.00	0.31	-4 361.00	NS
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-18 276.14	-6.05	-45 989.44	-3.29	27 713.30	60.26
RESULTAT NET	-230 805.59	-76.36	93 898.71	6.71	-324 704.30	-345.80

PRO

ETAT DES IMMOBILISATIONS

Compte : 21540000 MATERIEL INDUSTRIEL

No Immo	Libellé	Immobilisations			Amortissements			Valeur Résiduelle	Date Cession
		Montant HT	Date	Taux	Antérieur	Exercice	Total		
00015 000	SABLEUSE	904.00	050820	L 33,33	652.00	252.00	904.00		
00016 000	KING VERT DEBROUISSALLEUSE FS 240 C-E	682.80	040620	L 33,33	531.00	151.80	682.80		
00017 000	COMPTOIR DES PROS APPAREIL INJECTION EXTRACTION	569.90	110320	L 33,33	487.00	82.90	569.90		
00021 000	LASERMETRELEICA DISTO S910- PACK P2P	1 755.26	091120	L 33,33	1 109.00	586.00	1 695.00	60.26	
00022 000	AIRLESS DISCOUNTER	799.00	230322	L 33,33	141.00	267.00	408.00	391.00	
00024 000	AMAZON ESAB REBEL	3 442.56	210322	L 25,00	458.00	861.00	1 319.00	2 123.56	
Totaux compte : 21540000		8 153.52			3 378.00	2 200.70	5 578.70	2 574.82	

Compte : 21820000 MATERIEL DE TRANSPORT

No Immo	Libellé	Immobilisations			Amortissements			Valeur Résiduelle	Date Cession
		Montant HT	Date	Taux	Antérieur	Exercice	Total		
00014 000	KATER TRUCKS ACHAT LAND ROVER DA-941-GG	8 500.00	080620	L 33,33	6 561.00	1 939.00	8 500.00		
Totaux compte : 21820000		8 500.00			6 561.00	1 939.00	8 500.00		

Compte : 21830000 MATERIEL INFORMATIQUE

No Immo	Libellé	Immobilisations			Amortissements			Valeur Résiduelle	Date Cession
		Montant HT	Date	Taux	Antérieur	Exercice	Total		
00005 000	SURFACE PRO 4 INTEL CORE I5	733.32	220616	L 33,33	733.32		733.32		
00006 000	APPLE I MAC 27 POUCES	3 211.00	061017	L 33,33	3 211.00		3 211.00		
00007 000	I CONCEPT 1 MAC QUADCORE I5	1 394.12	051217	L 33,33	1 394.12		1 394.12		
00008 000	I CONCEPT 1 MACBOOK PRO SIDERA	2 344.88	011217	L 33,33	2 344.88		2 344.88		
00009 000	FNAC 1 MAC BOOK PRO 13.3 TOUCH	2 365.52	160818	L 20,00	1 956.00	409.52	2 365.52		
00010 000	1 MAC BOOK PRO 13.3 SILVER	1 400.00	280918	L 20,00	1 123.00	277.00	1 400.00		
00012 000	APPLE STORE IPHONE 11 9APPLE APPLE STORE	1 807.00	290120	L 50,00	1 807.00		1 807.00		
00013 000	DJI DRONE	1 109.00	130520	L 33,33	883.00	226.00	1 109.00		
00023 000	APPLE IMAC	2 129.00	280922	L 33,33	6.00	710.00	716.00	1 413.00	
00025 000	CAMERA MATTERPORT PRO 2	3 230.00	211118	L 33,33	3 230.00		3 230.00		
	Rebut	3 230.00-					3 230.00-		311222
Totaux compte : 21830000		16 493.84			16 688.32	1 622.52	15 080.84	1 413.00	

Compte : 26100000 ACTIONS SAS OYAT

No Immo	Libellé	Immobilisations			Amortissements			Valeur Résiduelle	Date Cession
		Montant HT	Date	Taux	Antérieur	Exercice	Total		
00018 000	APPORT CAPITAL OYAT 49 ACTIONS	340.00	071119	N 0,00				340.00	

ETAT DES IMMOBILISATIONS

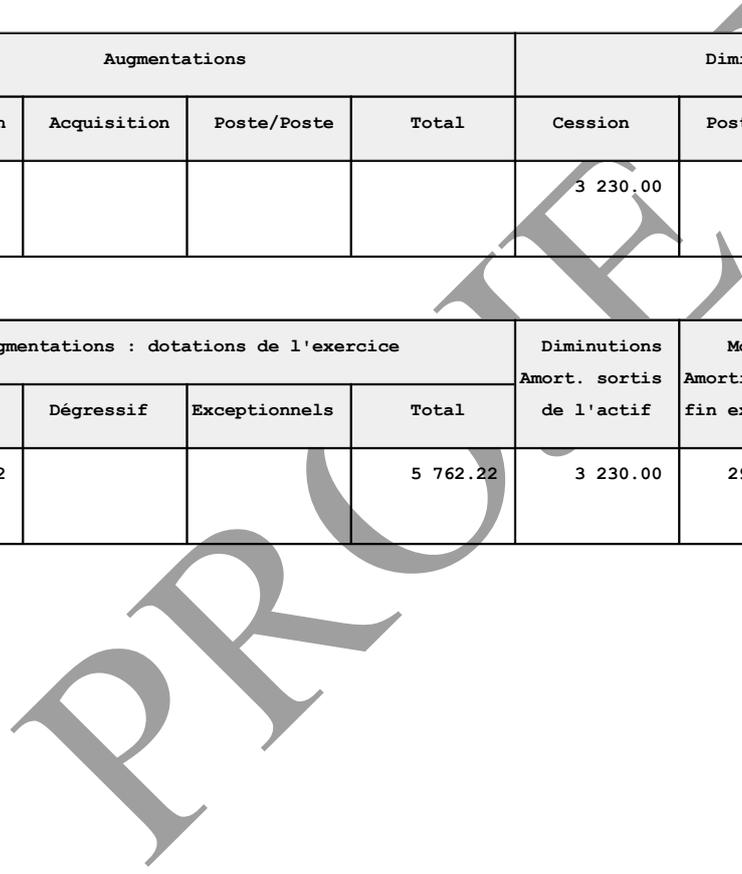
Compte : 26100000 ACTIONS SAS OYAT

No Immo	Libellé	Immobilisations			Amortissements			Valeur Résiduelle	Date Cession
		Montant HT	Date	Taux	Antérieur	Exercice	Total		
Totaux compte : 26100000		340.00						340.00	

Récapitulatif général

Valeur brute Immobilisation début exercice	Augmentations				Diminutions			Valeur brute Immo. fin exercice
	Réévaluation	Acquisition	Poste/Poste	Total	Cession	Poste/Poste	Total	
36 717.36					3 230.00		3 230.00	33 487.36

Montants des Amortissements début exercice	Augmentations : dotations de l'exercice				Diminutions Amort. sortis de l'actif	Montant Amortissements fin exercice	Amortissements dérogatoires	
	Linéaires	Dégressif	Exceptionnels	Total			Dotations	Reprises
26 627.32	5 762.22			5 762.22	3 230.00	29 159.54		



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE DIX-NEUF SEPTEMBRE

Maître Laure BOSSET ANDRIEU notaire soussigné, associé de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES», titulaire :

- d'un Office Notarial situé à BORDEAUX (Gironde), 3-5, cours du Chapeau Rouge,
- d'un Office Notarial situé à PARIS (75), 17 rue de Miromesnil,

laquelle société est associée de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES - CAP FERRET», titulaire d'un Office Notarial situé à LEGE-CAP FERRET (Gironde), 2, avenue Edouard Branly.

Et associée de l'étude dénommée « ETUDES MOREAU NOTAIRES- SAINT MEDARD EN JALLES », titulaire d'un Office Notarial situé à SAINT MEDARD EN JALLES (Gironde), 142, avenue Montaigne.

Exerçant en l'office Notarial de BORDEAUX, identifié sous le numéro CRPCEN 33003.

Avec la participation de Maître Eric RAYMONDIÈRE, Notaire à LA TESTE-DE-BUCH (33260), 40 boulevard du Pyla, Conseil de l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

1) Vendeur

La société dénommée "MAKE IT",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à ANDERNOS LES BAINS (33510), 17 avenue du Broustic.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 821 564 317.

Société en redressement judiciaire, ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de BORDEAUX, le 24 mai 2023.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître Laure BOSSET ANDRIEU, notaire à BORDEAUX, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

Monsieur Luigi BASCLE, boucher, demeurant à PAREMPUYRE (33290), 4 rue Simone Veil.

Né à LA TESTE DE BUCH (33115), le 08 août 1998.

Célibataire, majeur.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les

articles 515-1 et suivants du Code civil.
De nationalité française.
Résidant en France.

Déclarant avoir pour notaire, Maître Eric RAYMONDIÈRE, Notaire à LA TESTE-DE-BUCH (33260), expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

**Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :
- La société "MAKE IT", est représentée par Monsieur Sébastien BRUHAT, agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :
- Monsieur Luigi BASCLE est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :
Que la société est une société française et a son siège social en France.
Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que la société a été mise en redressement judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce en date du 24 mai 2023 lequel a désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire judiciaire

Qu'il résulte d'un mail adressé par le mandataire judiciaire le 18 mars 2024 ce qui suit ci-après littéralement reproduit savoir :

« Je n'ai aucune qualité pour assister Monsieur BRUHAT, qui garde l'entière gestion son activité courante, en l'absence de désignation d'un administrateur judiciaire, et qui a toute latitude pour signer les actes dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

Que le vendeur agissant en qualité de marchand de bien, la présente vente doit être considérée comme un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, l'ordonnance du juge autorisant la vente n'est donc pas nécessaire.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Chacun des acquéreurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

CESSION DE CONTRAT

Le vendeur et l'acquéreur rappellent que le présent contrat consacre une vente conditionnelle à laquelle ils consentent et de façon irrévocable, sauf le bénéfice réservé à l'acquéreur des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation si elles sont applicables aux présentes.

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives qui se dénoueront avec effet rétroactif, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté, étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique.

Ils précisent en outre que la vente n'est pas consentie en considération de la personne de l'acquéreur ; aussi, dans un intérêt commun, ils conviennent que **l'acquéreur pourra céder le présent contrat de vente conditionnelle dans les conditions suivantes.**

La cession qui devra intervenir obligatoirement avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives devra être réalisée par écrit. Le cessionnaire sera tenu de respecter toutes les charges et obligations contenues aux présentes auxquelles il ne pourra être apporté aucune novation.

La cession ne fera l'objet d'aucun prix, elle donnera lieu seulement au remboursement par le cessionnaire au cédant d'une somme représentant le montant du séquestre constitué le cas échéant aux présentes qui sera alors compris dans la cession et cédé avec, le présent contrat.

Les formalités prévues à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, si elles sont applicables, seront exécutées immédiatement entre cédant et cessionnaire et, à cet effet, il sera remis au cessionnaire une copie du présent contrat, ainsi qu'une copie de l'acte de cession pour purger un droit de rétractation sur le contrat de cession.

Le vendeur aux présentes autorise cette remise à tout cessionnaire éventuel.

Le vendeur dispense cédant et cessionnaire des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil, déclarant consentir par avance à la cession telle qu'elle est définie ci-dessus.

Toutefois, cette cession de contrat ne lui sera opposable qu'après:

1) purge du mécanisme de protection de l'acquéreur immobilier prévu par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, entre cédant et cessionnaire dans la mesure où les présentes entrent dans son champ d'application,

2) réalisation de toutes les conditions suspensives, en ce comprises celles qui auraient un caractère personnel,

3) réalisation des conditions suspensives pouvant être le cas échéant stipulées dans l'intérêt du vendeur.

Faute de quoi la cession ne sera pas opposable au vendeur, et l'acquéreur initial continuera à être tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 106 rue Berruer,

L'ensemble immobilier comprend un bâtiment unique nommé « Bâtiment A », ainsi que des espaces aménagés en extérieur, savoir :

► Bâtiment A élevé de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant :

Au rez-de-chaussée :

- un parc de stationnement couvert comprenant une voie desservant quatre parkings privatifs depuis la rue Berruer ;
- un hall d'entrée desservant un local commun pour les poubelles et vélos affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement de la résidence et une cage d'escaliers nommée A conduisant à l'étage supérieur ;
- un appartement directement accessible depuis la rue Vincent Thuron.

Au premier étage :

- la cage d'escaliers A desservant un palier commun et trois appartements dont deux duplex ;

Au deuxième étage :

- la partie supérieure des deux duplex dont l'accès s'exerce au premier étage ;
Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

► **Le surplus du terrain** est composé d'espaces verts communs attribués en jouissance exclusive au propriétaire du logement situé en rez-de-chaussée, à titre de jardin d'agrément ;

► **L'accès piétons et véhicules** à l'ensemble immobilier s'exerce directement depuis la rue Berruer et la rue Vincent Thuron.

Ledit immeuble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	IN	0020	106 RUE BERRUER	02 a 46 ca
Contenance totale				02 a 46 ca

Lot numéro 1 - Appartement comprenant une entrée-séjour-cuisine dégagement avec un placard, un WC, une salle d'eau, deux chambres avec un placard ;

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

Et les 241 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 7 - Parking couvert.

Et les 17 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 1 : 67,39 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE ainsi qu'il résulte d'un certificat en date du 14 janvier 2021 demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie. Il est ici précisé que le parking composant le lot numéro 7 est exclu du champ d'application de ladite loi.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dont un projet demeure annexé aux présentes paraphé par les parties.

Il sera dressé par l'étude du notaire soussigné au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, et sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX.

Plans - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral et le plan de situation de l'ensemble immobilier,
- Le plan des lots objets des présentes,

Etant ici précisé que lesdits plans seront annexés au règlement de copropriété.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - **Le vendeur déclare que le bien est actuellement à usage d'habitation.**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 631-7 du code de la construction et de l'habitation le bien « est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ». Par conséquent, un local est réputé ne pas être à usage d'habitation s'il avait un autre usage à cette date.

En outre, le vendeur garantit qu'il n'a pas demandé pour les biens ci-dessus désignés, un permis de construire de changement d'usage, une autorisation de changement de destination soumis à compensation, ne l'a pas offert en compensation et qu'à sa connaissance, préalablement à son acquisition, un tel changement d'usage avec compensation n'a pas été exercé.

Il est précisé par le vendeur que ces destination et usage ne sont pas en contravention avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Le vendeur déclare et garantit sous sa responsabilité qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'Administration au regard de l'usage des biens et qu'il n'a fait l'objet

d'aucun litige ou d'une quelconque opposition.

L'acquéreur déclare qu'il entend conserver cet usage.

En conséquence, l'acquéreur est informé qu'il bénéficie des dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (290.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de VINGT ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (21.400,00 €) en ce compris les frais des présentes

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

**REMUNERATION DU MANDATAIRE
A LA CHARGE DU VENDEUR**

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "RH PATRIMOINE", titulaire de la carte professionnelle, en vertu du mandat qu'il lui a été donné.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de TREIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (13.800,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

1/ Dispositions générales.

Garantie d'éviction - Le vendeur sera tenu du trouble d'éviction.

A ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption ou de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition,

- 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,

- qu'il n'a pas modifié la destination du bien en contravention des dispositions légales,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente,

- qu'il n'a accepté aucune offre au profit d'un autre candidat acquéreur que ce soit par courrier, courrier électronique, message depuis téléphone portable ou télécopie,

- subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Travaux de rénovation -

1°) Bien que la construction de l'immeuble objet des présentes soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux de rénovation ont été effectués ainsi qu'il résulte savoir :

- d'un permis de construire délivré par la mairie de BORDEAUX le 18 janvier 2023 sous le numéro PC 033 063 22 Z 0544 autorisant les travaux suivants :

* Démolition partielle

* Transformation d'un garage en trois logements

- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposé en mairie par voie dématérialisée le 8 avril 2024 pour des travaux déclarés achevés au 4 avril 2024.

- d'une attestation de non contestation de conformité délivrée par la mairie de BORDEAUX en date du 7 juin 2024.

Etant ici précisé par le vendeur :

- que l'affichage de l'autorisation a fait l'objet de constat ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Me LENOIR, Commissaire de Justice en la résidence de BORDEAUX en date des 26 janvier, 27 février et 27 mars 2023.

- Que ladite autorisation n'a pas fait l'objet de recours ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours délivrée par le Tribunal Administratif en date du 27 juin 2024

Sont demeurées annexées les copies des pièces suivantes :

- les plans déposés à l'appui de la demande
- l'arrêté autorisant le permis de construire,
- le constat d'affichage
- le constat de non recours
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

2°) Etant ici précisé que postérieurement à la réalisation des travaux autorisés par le permis de construire ci-dessus visé, le vendeur a procédé à la division du logement prévu au premier étage en deux logements.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à ces travaux sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Rappels des articles 1792 et suivants

Le **VENDEUR** doit à l'**ACQUEREUR** les garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore bénéficier au **BIEN** vendu compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du Code civil.

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés 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 1792-2

"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."

Le bien objet des présentes étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241 -1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

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, 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.

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

Assurances - Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions

des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR s'engage à produire pour la vente définitive le contrat d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime.

Est en outre demeurée annexée le projet de contrat d'assurance dommage ouvrage délivré par la société RDC PRO en date du 12 juillet 2024.

La présente vente est donc conditionnée à la production par le vendeur d'une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime d'assurance

Ampleur des travaux - Travaux ne concourant pas à la livraison d'immeuble neuf - Le vendeur déclare que les travaux réalisés sur l'immeuble objet des présentes n'ont pas concouru à la production d'un immeuble neuf au sens des dispositions de l'article 257-I-2-2° du Code Général des Impôts, ci-après littéralement retranscrites :

« 1. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

2. Sont considérés :

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux ».

Le vendeur déclare et garantit que les travaux réalisés ou en cours de réalisation sur l'immeuble objet des présentes :

- N'ont pas consisté en une construction nouvelle,
- N'ont pas consisté en une surélévation,
- N'ont pas rendu à l'état neuf :
 - la majorité des fondations ;
 - la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux, et ci-après listés :
 - a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b. les huisseries extérieures ;
 - c. les cloisons intérieures ;

- d. les installations sanitaires et de plomberie ;
- e. les installations électriques ;
- f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage

En conséquence, la présente mutation est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261-5-2° du Code Général des Impôts, le vendeur déclarant ne pas opter pour l'assujettissement de l'opération à la TVA.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Stationnement et dispositions de la loi ELAN - Le vendeur déclare que des lots d'habitation seront créés lors de la mise en copropriété du bien objet des présentes

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la transformation d'un logement en de nouveaux logements dans un bâtiment et en dehors de tous travaux d'agrandissement ou de modification d'aspect extérieur, ne requiert pas, à ce seul titre, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

En effet, dès lors que la création de logements se traduit exclusivement par la réalisation de travaux d'aménagement intérieur du bâtiment, l'opération peut être réalisée en l'absence de toute autorisation d'urbanisme, dans la mesure où de tels travaux n'emportent pas *de facto* création d'emprise au sol ni création de surface de plancher, ni changement de destination, ni modification de l'aspect extérieur ou des structures porteuses du bâtiment.

Le vendeur déclare en outre que les travaux de division n'ont été réalisés qu'après obtention de la conformité des travaux de rénovation ci-dessus visés.

Etant ici précisé que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme, introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi *ELAN*), entrée en vigueur le 25 novembre 2018, prévoient que « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du [CGI] ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du [CCH]* »

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme paraissent permettre d'écarter l'obligation de réalisation de places de stationnement en cas de division d'un immeuble d'habitation en logements, « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme* ».

Toutefois aucune jurisprudence n'a permis de confirmer ou d'infirmier cette position. Le vendeur déclare de son côté ne pas pouvoir justifier de la production d'une place de parking pour la création du lot objet des présentes

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes les informations utiles à ce sujet et

vouloir faire son affaire personnelle de l'absence de production d'un parking relative à la création du lot objet des présentes.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

A ce titre, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1641 et suivants du Code civil afférents à la garantie des défauts de la chose vendue, à l'exception des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 applicables à la seule vente d'immeuble à construire.

"Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Article 1647

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Article 1648 alinéa 1

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Article 1649

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice."

Loi Carrez - Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une

superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour lesquels l'acquéreur devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ;

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière **et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

2/ Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - L'acquéreur devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhèrera à tous règlements

intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

Le projet de règlement de copropriété demeuré annexé prévoit notamment différentes conditions particulières, déterminantes du consentement de l'ACQUEREUR et convenues entre ce dernier et le VENDEUR, quant à l'utilisation et à la destination des locaux à usage d'habitation.

Information de l'acquéreur sur la copropriété

En application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, est demeuré annexé aux présentes le règlement de copropriété dont dépendent les biens objets des présentes.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu ce jour une copie et que le vendeur n'est pas en mesure de lui remettre une copie des autres documents visés par la loi ; le présent acte constituant la première vente des lots sus désignés issus de la division emportant mise en copropriété de l'immeuble.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a encore été réunie et que le budget prévisionnel n'a donc encore été déterminé

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'impossibilité du Notaire de lui fournir ces éléments pour l'heure inexistants.

Copropriété - Syndic - Le VENDEUR déclare que **la copropriété dont dépendent les lots objet des présentes n'est actuellement pas gérée par un syndic, et que le syndic provisoire sera soit le vendeur, soit toute organisme que le vendeur désignera dans le règlement de copropriété.**

Le VENDEUR déclare que :

- 1) Aucune assemblée des copropriétaires n'a décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.
- 2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.
- 3) Aucune répartition des charges n'est effectuée, les organismes collecteurs recouvrant directement auprès de chaque propriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.

Les parties conviennent qu'il sera porté au vote de la première assemblée générale des copropriétaires l'installation d'une pompe à chaleur pour chacun des lots à usage d'habitation composant l'ensemble immobilier.

Le vendeur s'engage à voter pour cette résolution.

Carnet d'Entretien - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être établi par le syndic de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2001-477 du 30 mai 2001 n'a pas encore été établi à ce jour.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Diagnostic technique - S'agissant de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, un diagnostic technique global portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et des canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité de l'immeuble a été établi conformément aux dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare expressément avoir consulté ce diagnostic dont une copie est demeurée ci-annexée.

Malgré les éléments relatés, il déclare en outre avoir néanmoins persisté dans son intention d'acquérir et faire son affaire personnelle des conséquences résultant des informations contenues dans ce diagnostic sans aucun recours contre le vendeur.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits contre les précédents propriétaires, maîtres d'œuvre et autres intervenants, et décharge le ou les notaires susnommés de toute responsabilité à cet égard.

MISE EN COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare en outre, eu égard à la division de l'immeuble que cet immeuble n'est pas frappé par les cas d'interdictions de division tels qu'il figure à l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet, le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que :

- L'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, n'est pas déclaré insalubre et ne comportent pas pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n°48-1360 du 1^{er} Septembre 1948

- Ladite division n'entraînera pas la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³.

- L'immeuble dont s'agit n'est pas un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Le notaire soussigné a informé le VENDEUR que:

"Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies audit article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code Pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code."

Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est bien raccordé à l'assainissement communal, et que les biens immobiliers objet des présentes ont accès au réseau électrique ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi les 14 janvier 2021 et le 17 juin 2024 par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

1°) Pour les parties privatives :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du CCH ;

Le vendeur s'engage à produire pour la vente définitive le consuel électrique.

2°) pour les parties communes:

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants

du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (immeuble situé en zone de risques naturels, prescrit et approuvé, pour un risque d'inondation).
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat en zone 2: faible.
- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde le 20 novembre 2012.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 20 juin 2024 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public, sans pouvoir toutefois en garantir la conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance l'installation d'assainissement est en bon état de fonctionnement et n'a fait l'objet d'aucun contrôle communal.

A cet égard, il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L 1331-1 alinéa 1er du Code de la santé publique:

*"Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, **est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout**".*

Par ailleurs, l'article L 1331-4 du code de la santé publique dispose: *" Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L 1331-1. La commune contrôle la conformité des installations correspondantes."*

En outre, il est ici rappelé qu'en vertu de ces mêmes dispositions, la commune peut si nécessaire, ordonner la mise en conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement voire même procéder d'office et aux frais du

propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle.

Radon - Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Afin de se confirmer à cette obligation, un extrait de plan issue de la consultation du site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (<http://www.irsn.fr>) forme annexe aux présentes.

Les informations relatives à ce risque sont : en catégorie 2.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

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

Catégorie 2 - *Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.*

Géorisques - La base de données GEORISQUES a été consultée. Une copie de cette consultation est demeurée annexée.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie d'un plan émanant du site GEOPORTAIL est demeurée annexée.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE CONCERNANT LES LOGEMENTS

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, obligeant le bailleur à

remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les **articles 1 à 6 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** :

Article 1

« Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret. »

Article 2

« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Article 3

« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.
»

Article 3 bis

« En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

« Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

« Le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent. »

Article 6

« Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés. »

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L.129-8

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. »

Article R.129-12

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

Article R.129-13

« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Cependant, ces deux responsabilités incombent :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

Respect des normes d'hygiène et de salubrité - Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le Notaire soussigné desdites dispositions relatives aux règles d'hygiène, d'entretien et d'équipements des locaux à usage d'habitation, imposées par les articles R.1331-14 à 1331-65 du Code de la santé publique.

Pour la complète information des parties, sont ci-après reproduits les articles R.1331-15 et R.1331-16 du code précité :

Art. R. 1331-15 : « Les règles d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section sont applicables aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs.

Les mêmes règles s'appliquent aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs. Toutefois, pour ces installations, un décret prévoit l'adaptation des règles énoncées par les sous-sections 2 et 3 de la présente section. »

Art. R. 1331-16 : « La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section est constitutive d'infractions recherchées et constatées conformément à l'article L. 1312-1 et sanctionnées conformément à l'article R. 1312-14.

Elle peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer :

1° une situation d'urgence justifiant que soient ordonnées, conformément à l'article L. 1311-4, l'exécution immédiate de mesures sanitaires ;

2° ou une situation d'insalubrité parmi celles définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23, relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du représentant de l'Etat prévu au 2o de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 9 et 10 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer ;

3° ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité, relevant de la police administrative du maire en application de l'article L. 1421-4 du présent code et de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. »

L'acquéreur est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

Une copie du règlement sanitaire départemental de la Gironde est demeuré

annexé.

Carnet d'information sur le logement - Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L.126-35-6 à L.126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le vendeur doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a réalisé depuis le 1^{er} janvier 2023 aucun travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique.

Information sur l'encadrement des loyers - Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

La ville de BORDEAUX a été rendue éligible au dispositif d'encadrement des loyers par Décret n° 2021-1145 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole Bordeaux Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'arrêté préfectoral du 20 juin 2022, dont un exemplaire est ci-annexé a donc fixé pour la Commune de BORDEAUX les valeurs pour la période du 15 juillet 2022 au 14 juillet 2023, et fixe chaque année trois niveaux de loyers de référence (hors charges) pour chaque catégorie de logement :

- Un loyer de référence correspondant au loyer médian ;
- Un loyer de référence minoré (inférieur de 30% au loyer de référence) ;
- Un loyer de référence majoré (supérieur de 20% au loyer de référence).

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer au-dessus du loyer de référence majoré et prévoit des sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle réglementation.

Ce texte concerne tout nouveau contrat de location à BORDEAUX, à compter du 15 juillet 2022, savoir :

- Première mise en location,
- Renouvellement de bail,
- Changement de locataire,

- Colocations.

Mais ne sont notamment pas concernés par ce mécanisme d'encadrement des loyers :

- Les baux en cours signés avant le 15 juillet 2022 et ceux, arrivés à échéance mais qui font l'objet d'une reconduction tacite,

- Les logements sociaux HLM, les logements conventionnés APL.

Le dispositif concerne les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que le bail mobilité.

Le lien permettant de calculer le loyer applicable est le suivant : <https://simulateurloyer.bordeaux-metropole.fr>

La cartographie est consultable sur le site de Bordeaux Métropole : <https://geo.bordeaux-metropole.fr/encadrement-des-loyers/>

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes explications nécessaires de la part des Notaires soussigné et faire son affaire personnelle des conséquences juridiques et financières pouvant intervenir tant pour lui que pour ses ayants-droits et mandataires, relatives à un éventuel projet de location ou changement de destination du bien.

Dispositions spécifiques : Permis de louer - Permis de diviser - Les parties, et notamment l'acquéreur, reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné, toutes informations, explications et conseils sur le dispositif suivant :

Depuis le 1er janvier 2022, sont mis en place dans certaines communes de BORDEAUX METROPOLE, trois outils juridiques issus de la loi ALUR de 2014 pour lutter contre les locations de logements de mauvaise qualité :

- **Le permis de louer** (*articles L.635-1 à L.635-11 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.635-1 à R.635-4 du même code*) qui permet d'interdire ou de soumettre à des conditions la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou salubrité des locataires (demande à déposer avant la conclusion du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions, et doit être jointe au contrat de bail. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 15.000,00 euros.

- **La déclaration de mise en location** (*articles L.634-1 à L.635-5 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.634-1 à R.634-4 du même code*) qui permet une surveillance du marché locatif et une prise de contact avec les propriétaires bailleurs en cas de besoin (demande déposée après la signature du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. La déclaration doit être effectuée par le bailleur dans les quinze jours au plus tard suivant la conclusion du contrat de location. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 5.000,00 euros.

- **Le permis de diviser** (*articles L.111-6-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction*)

et de l'habitation, et des articles R.423-70-1 à R.425-15-2 du Code de l'urbanisme) qui permet de contrôler la division excessive des immeubles, de s'assurer de l'habitabilité d'un logement après division et de lutter contre la spéculation immobilière excessive en interdisant par exemple la création de logement inférieurs à 14 m².

Cette réglementation spécifique s'applique à toute création de nouvelle unité d'habitation dans un immeuble déjà bâti. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions. Toute création d'une nouvelle unité d'habitation en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 25.000,00 euros.

Si l'acquéreur entend réaliser des travaux sur les biens pouvant entrer dans le champ d'application des dispositions qui précèdent, ou s'il entend les affecter à un usage locatif, il devra s'assurer du respect de ces dispositions si elles sont applicables, le vendeur ne pouvant être inquiété à ce sujet.

A ce jour, il résulte de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE en date du 18 mars 2021 et de la cartographe jointe, que l'immeuble objet des présentes n'est concerné par aucune de ces prescriptions.

Information sur le changement d'usage (biens à usage d'habitation) - Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le changement d'usage s'étend : « *aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable.* »

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si l'acquéreur entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du

Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article L.324-1-1 IV. du Code du tourisme, dans sa rédaction issue de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

Sont demeurés annexés :

- La copie de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE du 7 juillet 2017 numéro 207-488 approuvant le règlement municipal de BORDEAUX concernant les autorisations de changement d'usage ;

- La copie de la délibération du Conseil municipal de BORDEAUX en date du 10 juillet 2017 numéro D-2017/268 imposant la déclaration préalable des locations des locaux d'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

- Et le règlement municipal de BORDEAUX fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que le non-respect de cette déclaration préalable l'expose à une amende de 50.000,00 euros.

Le vendeur déclare qu'il n'a sollicité sur les biens vendus aucune demande de changement d'usage.

L'acquéreur déclare ne pas vouloir à ce jour affecter tout ou partie des biens objets des présentes à un usage autre que l'habitation.

Information relative aux meublés de tourisme - En application des dispositions de l'article L631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal a, aux termes d'une délibération en date du 10 juillet 2017 n° D-2017/268, instauré une déclaration de mise en location pour « *toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de Bordeaux, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable sur le portail téléservice de Bordeaux ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de Bordeaux. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.* »

Ce dispositif est actuellement en vigueur, conformément :

- Aux délibérations du conseil municipal de la Ville de BORDEAUX contenant la délibération n° D-2017 / 268 du 10 juillet 2017 ;

- Au règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

L'article L324-1-1, II du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200.000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L324-1-1, III du Code de tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L651-2 du même Code).

Le changement de destination devra être demandé personnellement par l'ACQUEREUR sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le Notaire soussigné attire également l'attention de l'acquéreur concernant les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

Fiscalité de la location de logements touristiques :

1°) Il est ici rappelé à l'acquéreur que, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes des clients.

L'acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

CONDITIONS PARTICULIERES REALISATION DE TRAVAUX PAR LE VENDEUR

Le vendeur s'engage à réaliser ou faire réaliser à ses frais exclusifs sur l'immeuble vendu avant la réitération des présentes par acte authentique les travaux ci-après visés :

Peinture complète appartement ,
Blanc mat

Salle d'eau
Pose d'un receveur de douche italienne
Meuble Alterna Primeo 80 cm au sol 2 tiroirs blanc
Mitigeur Grohe
Colonne de douche Grohe

Portes de placard melaminé blanc
Pose chauffe eau extra plat 80l
Radiateurs radiants
Sèche serviette

La réalisation préalable de ces travaux constitue une condition essentielle et déterminante du consentement des acquéreurs sans laquelle ils n'auraient pas contracté.

Le vendeur restera tenu si tel est le cas, au titre de l'article 1792 du Code Civil.

La réalisation de cette condition particulière aura lieu sur simple déclaration de l'acquéreur après visite ou à défaut par la production d'un constat d'huissier confirmant la réalisation des travaux.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : habitation.

- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera

considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- que la vendeur produise pour la vente définitive, une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi qu'une quittance de prime.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur : constitution d'un gage-espèces.

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

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

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

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

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

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

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

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Montant maximum du prêt : DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280.000,00 €)

Taux d'intérêt maximum : 3,60 % hors assurances.

Durée maximale du prêt : 25 ans.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici **le 22 novembre 2024** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, aussitôt, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

L'acquéreur déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être parlé, est une condition suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu, ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute de l'acquéreur, les présentes seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ce dernier à titre d'acompte, devront lui être restituées aussitôt qu'il aura

justifié du refus qui lui aura été notifié par le ou les organismes financiers.

Si, au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de l'acquéreur, le vendeur se réserve de poursuivre l'acquéreur fautif en vue de l'obtention de dommages-intérêts.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Eric RAYMONDIERE notaire à LA TESTE-DE-BUCH avec la participation de Laure BOSSET ANDRIEU, notaire à BORDEAUX**

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 20 DECEMBRE 2024.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

DEPOT DE GARANTIE

Compte tenu des travaux à réaliser, aucun dépôt de garantie ne sera versé

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de VINGT-NEUF MILLE EUROS (29.000,00 €)

Si la somme est due par l'ACQUEREUR, le montant du dépôt de garantie ci-dessus versé s'imputera à due concurrence.

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission.

MANDAT

Les parties agissant dans un intérêt commun mandatent expressément le ou les notaires sus nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente, au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du CCH, avec faculté pour eux de substituer, à l'effet :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les pièces nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.
- de notifier le présent document à l'ACQUEREUR, à l'adresse ci-dessus indiquée, conformément à l'article L.271-1 du CCH, le cas échéant.

L'acquéreur verse ce jour au compte de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €)

Cette somme comprend :

- 1°) des honoraires de conseils et de rédaction dus au notaire soussigné

rédacteur des présentes à concurrence de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) HT majorés de la TVA au taux en vigueur de 20%, soit la somme de QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) TTC.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

2°) Le solde constituant une première provision au titre des débours engagés sur laquelle l'acquéreur autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, l'acquéreur restera redevable des honoraires, droit d'enregistrement et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution.

En cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur sera tenu définitivement des honoraires et droits d'enregistrement susvisés.

Le tout ainsi que l'acquéreur y consent dès à présent, et tel qu'il résulte de la convention d'honoraires signée ce jour.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent avoir été averties de l'intérêt de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière pour le rendre opposable aux tiers mais y renoncent dans l'immédiat. Elles se réservent toutefois la possibilité de s'en prévaloir ultérieurement si bon leur semble.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont 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.

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

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de

rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

LOI ALUR

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

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

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

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

L'acquéreur déclare :

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

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le notaire rédacteur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique aux adresses suivantes qu'il affirme être son adresse personnelle.

Monsieur Luigi BASCLE : bdb.bascle@gmail.com

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils

incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leurs sièges respectifs.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux

termes duquel :

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

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

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

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

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

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

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à Bordeaux, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Laure BOSSET ANDRIEU

<p>Monsieur Sébastien BRUHAT représentant MAKE IT a signé à l'office le 19 septembre 2024</p>	
---	--

<p>Monsieur Luigi BASCLE a signé à l'office le 19 septembre 2024</p>	
--	--

<p>et le notaire Me BOSSET ANDRIEU Laure a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE DIX-NEUF SEPTEMBRE</p>	
---	--

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT SEPTEMBRE

Maître Laure BOSSET ANDRIEU notaire soussigné, associé de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES», titulaire :

- d'un Office Notarial situé à BORDEAUX (Gironde), 3-5, cours du Chapeau Rouge,
- d'un Office Notarial situé à PARIS (75), 17 rue de Miromesnil,

laquelle société est associée de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES - CAP FERRET», titulaire d'un Office Notarial situé à LEGE-CAP FERRET (Gironde), 2, avenue Edouard Branly.

Et associée de l'étude dénommée « ETUDES MOREAU NOTAIRES- SAINT MEDARD EN JALLES », titulaire d'un Office Notarial situé à SAINT MEDARD EN JALLES (Gironde), 142, avenue Montaigne.

Exerçant en l'office Notarial de BORDEAUX, identifié sous le numéro CRPCEN 33003.

Avec la participation de Maître Emmanuel BAUDERE, Notaire à BORDEAUX (33000), 266 rue Judaïque, Conseil de l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

1) Vendeur

La société dénommée "MAKE IT",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à ANDERNOS LES BAINS (33510), 17 avenue du Broustic.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 821 564 317.

Société en redressement judiciaire, ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de BORDEAUX, le 24 mai 2023.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître Laure BOSSET ANDRIEU, notaire à BORDEAUX, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

Monsieur Johan MANIGAND, commercial, demeurant à BORDEAUX (33200), Etage 2, 37 rue Masson.

Né à BORDEAUX (33000), le 10 mai 1993.

Célibataire, majeur.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les

articles 515-1 et suivants du Code civil.
De nationalité française.
Résidant en France.

Déclarant avoir pour notaire, Maître Emmanuel BAUDERE, Notaire à BORDEAUX, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

**Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :
- La société "MAKE IT", est représentée par Monsieur Sébastien BRUHAT, agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :
- Monsieur Johan MANIGAND est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :
Que la société est une société française et a son siège social en France.
Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que la société a été mise en redressement judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce en date du 24 mai 2023 lequel a désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire judiciaire

Qu'il résulte d'un mail adressé par le mandataire judiciaire le 18 mars 2024 ce qui suit ci-après littéralement reproduit savoir :

« Je n'ai aucune qualité pour assister Monsieur BRUHAT, qui garde l'entière gestion son activité courante, en l'absence de désignation d'un administrateur judiciaire, et qui a toute latitude pour signer les actes dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

Que le vendeur agissant en qualité de marchand de bien, la présente vente doit être considérée comme un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, l'ordonnance du juge autorisant la vente n'est donc pas nécessaire.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Chacun des acquéreurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

CESSION DE CONTRAT

Le vendeur et l'acquéreur rappellent que le présent contrat consacre une vente conditionnelle à laquelle ils consentent et de façon irrévocable, sauf le bénéfice réservé à l'acquéreur des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation si elles sont applicables aux présentes.

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives qui se dénoueront avec effet rétroactif, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté, étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique.

Ils précisent en outre que la vente n'est pas consentie en considération de la personne de l'acquéreur ; aussi, dans un intérêt commun, ils conviennent que **l'acquéreur pourra céder le présent contrat de vente conditionnelle dans les conditions suivantes.**

La cession qui devra intervenir obligatoirement avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives devra être réalisée par écrit. Le cessionnaire sera tenu de respecter toutes les charges et obligations contenues aux présentes auxquelles il ne pourra être apporté aucune novation.

La cession ne fera l'objet d'aucun prix, elle donnera lieu seulement au remboursement par le cessionnaire au cédant d'une somme représentant le montant du séquestre constitué le cas échéant aux présentes qui sera alors compris dans la cession et cédé avec, le présent contrat.

Les formalités prévues à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, si elles sont applicables, seront exécutées immédiatement entre cédant et cessionnaire et, à cet effet, il sera remis au cessionnaire une copie du présent contrat, ainsi qu'une copie de l'acte de cession pour purger un droit de rétractation sur le contrat de cession.

Le vendeur aux présentes autorise cette remise à tout cessionnaire éventuel.

Le vendeur dispense cédant et cessionnaire des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil, déclarant consentir par avance à la cession telle qu'elle est définie ci-dessus.

Toutefois, cette cession de contrat ne lui sera opposable qu'après:

1) purge du mécanisme de protection de l'acquéreur immobilier prévu par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, entre cédant et cessionnaire dans la mesure où les présentes entrent dans son champ d'application,

2) réalisation de toutes les conditions suspensives, en ce comprises celles qui auraient un caractère personnel,

3) réalisation des conditions suspensives pouvant être le cas échéant stipulées dans l'intérêt du vendeur.

Faute de quoi la cession ne sera pas opposable au vendeur, et l'acquéreur initial continuera à être tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 106 rue Berruer,

L'ensemble immobilier comprend un bâtiment unique nommé « Bâtiment A », ainsi que des espaces aménagés en extérieur, savoir :

► **Bâtiment A élevé de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant :**

Au rez-de-chaussée :

- un parc de stationnement couvert comprenant une voie desservant quatre parkings privatifs depuis la rue Berruer ;
- un hall d'entrée desservant un local commun pour les poubelles et vélos affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement de la résidence et une cage d'escaliers nommée A conduisant à l'étage supérieur ;
- un appartement directement accessible depuis la rue Vincent Thuron.

Au premier étage :

- la cage d'escaliers A desservant un palier commun et trois appartements dont deux duplex ;

Au deuxième étage :

- la partie supérieure des deux duplex dont l'accès s'exerce au premier étage ;
Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

► **Le surplus du terrain** est composé d'espaces verts communs attribués en jouissance exclusive au propriétaire du logement situé en rez-de-chaussée, à titre de jardin d'agrément ;

► **L'accès piétons et véhicules** à l'ensemble immobilier s'exerce directement depuis la rue Berruer et la rue Vincent Thuron.

Ledit immeuble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	IN	0020	106 RUE BERRUER	02 a 46 ca
Contenance totale				02 a 46 ca

Lot numéro 2 - Appartement comprenant une entrée -séjour-cuisine avec un placard, une salle d'eau avec un WC, une chambre avec un placard.

Et les 174 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 8 - Parking couvert.

Et les 17 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 2 : 50,88 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE ainsi qu'il résulte d'un certificat en date du 14 janvier 2021 demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie. Il est ici précisé que le parking composant le lot numéro 8 est exclu du champ d'application de ladite loi.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dont un projet demeure annexé aux présentes paraphé par les parties.

Il sera dressé par l'étude du notaire soussigné au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, et sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX.

Plans - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral et le plan de situation de l'ensemble immobilier,
- Le plan des lots objets des présentes,

Etant ici précisé que lesdits plans seront annexés au règlement de copropriété.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - **Le vendeur déclare que le bien est actuellement à usage d'habitation.**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 631-7 du code de la construction et de l'habitation le bien « est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ». Par conséquent, un local est réputé ne pas être à usage d'habitation s'il avait un autre usage à cette date.

En outre, le vendeur garantit qu'il n'a pas demandé pour les biens ci-dessus désignés, un permis de construire de changement d'usage, une autorisation de changement de destination soumis à compensation, ne l'a pas offert en compensation et qu'à sa connaissance, préalablement à son acquisition, un tel changement d'usage avec compensation n'a pas été exercé.

Il est précisé par le vendeur que ces destination et usage ne sont pas en contravention avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Le vendeur déclare et garantit sous sa responsabilité qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'Administration au regard de l'usage des biens et qu'il n'a fait l'objet

d'aucun litige ou d'une quelconque opposition.

L'acquéreur déclare qu'il entend conserver cet usage.

En conséquence, l'acquéreur est informé qu'il bénéficie des dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS (16.800,00 €) en ce compris les frais des présentes

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

**REMUNERATION DU MANDATAIRE
A LA CHARGE DU VENDEUR**

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "LAFITTE ET ASSOCIES", titulaire de la carte professionnelle, en vertu du mandat qu'il lui a été donné.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (12.500,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

1/ Dispositions générales.

Garantie d'éviction - Le vendeur sera tenu du trouble d'éviction.

A ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption ou de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition,

- 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,

- qu'il n'a pas modifié la destination du bien en contravention des dispositions légales,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente,

- qu'il n'a accepté aucune offre au profit d'un autre candidat acquéreur que ce soit par courrier, courrier électronique, message depuis téléphone portable ou télécopie,

- subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Travaux de rénovation -

1°) Bien que la construction de l'immeuble objet des présentes soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux de rénovation ont été effectués ainsi qu'il résulte savoir :

- d'un permis de construire délivré par la mairie de BORDEAUX le 18 janvier 2023 sous le numéro PC 033 063 22 Z 0544 autorisant les travaux suivants :

* Démolition partielle

* Transformation d'un garage en trois logements

- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposé en mairie par voie dématérialisée le 8 avril 2024 pour des travaux déclarés achevés au 4 avril 2024.

- d'une attestation de contestation de conformité délivrée par la mairie de BORDEAUX en date du 7 juin 2024.

Etant ici précisé par le vendeur :

- que l'affichage de l'autorisation a fait l'objet de constat ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Me LENOIR, Commissaire de Justice en la résidence de BORDEAUX en date des 26 janvier, 27 février et 27 mars 2023.

- Que ladite autorisation n'a pas fait l'objet de recours ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours délivrée par le Tribunal Administratif en date du 27 juin 2024

Sont demeurées annexées les copies des pièces suivantes :

- les plans déposés à l'appui de la demande
- l'arrêté autorisant le permis de construire,
- le constat d'affichage
- le constat de non recours
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

2°) Etant ici précisé que postérieurement à la réalisation des travaux autorisés par le permis de construire ci-dessus visé, le vendeur a précédé à la division du logement prévu au premier étage en deux logements dont le lot 4 objet des présentes.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à ces travaux sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Rappels des articles 1792 et suivants

Le **VENDEUR** doit à l'**ACQUEREUR** les garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore bénéficier au **BIEN** vendu compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du Code civil.

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés 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 1792-2

"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."

Le bien objet des présentes étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241 -1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

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, 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.

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

Assurances - Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui

fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR s'engage à produire pour la vente définitive le contrat d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime.

Est en outre demeurée annexée le projet de contrat d'assurance dommage ouvrage délivré par la société RDC PRO en date du 12 juillet 2024.

La présente vente est donc conditionnée à la production par le vendeur d'une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime d'assurance

Ampleur des travaux - Travaux ne concourant pas à la livraison d'immeuble neuf

- Le vendeur déclare que les travaux réalisés sur l'immeuble objet des présentes n'ont pas concouru à la production d'un immeuble neuf au sens des dispositions de l'article 257-I-2-2° du Code Général des Impôts, ci-après littéralement retranscrites :

« 1. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

2. Sont considérés :

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux ».

Le vendeur déclare et garantit que les travaux réalisés ou en cours de réalisation sur l'immeuble objet des présentes :

- N'ont pas consisté en une construction nouvelle,
- N'ont pas consisté en une surélévation,
- N'ont pas rendu à l'état neuf :
 - la majorité des fondations ;
 - la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux, et ci-après listés :
 - a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b. les huisseries extérieures ;
 - c. les cloisons intérieures ;
 - d. les installations sanitaires et de plomberie ;
 - e. les installations électriques ;

f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage

En conséquence, la présente mutation est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261-5-2° du Code Général des Impôts, le vendeur déclarant ne pas opter pour l'assujettissement de l'opération à la TVA.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Stationnement et dispositions de la loi ELAN - Le vendeur déclare que des lots d'habitation seront créés lors de la mise en copropriété du bien objet des présentes

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la transformation d'un logement en de nouveaux logements dans un bâtiment et en dehors de tous travaux d'agrandissement ou de modification d'aspect extérieur, ne requiert pas, à ce seul titre, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

En effet, dès lors que la création de logements se traduit exclusivement par la réalisation de travaux d'aménagement intérieur du bâtiment, l'opération peut être réalisée en l'absence de toute autorisation d'urbanisme, dans la mesure où de tels travaux n'emportent pas *de facto* création d'emprise au sol ni création de surface de plancher, ni changement de destination, ni modification de l'aspect extérieur ou des structures porteuses du bâtiment.

Le vendeur déclare en outre que les travaux de division n'ont été réalisés qu'après obtention de la conformité des travaux de rénovation ci-dessus visés.

Etant ici précisé que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme, introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi *ELAN*), entrée en vigueur le 25 novembre 2018, prévoient que « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du [CGI] ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du [CCH]* »

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme paraissent permettre d'écarter l'obligation de réalisation de places de stationnement en cas de division d'un immeuble d'habitation en logements, « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme* ».

Toutefois aucune jurisprudence n'a permis de confirmer ou d'infirmier cette position. Le vendeur déclare de son côté ne pas pouvoir justifier de la production d'une place de parking pour la création du lot objet des présentes

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes les informations utiles à ce sujet et vouloir faire son affaire personnelle de l'absence de production d'un parking relative à la création du lot objet des présentes.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

A ce titre, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1641 et suivants du Code civil afférents à la garantie des défauts de la chose vendue, à l'exception des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 applicables à la seule vente d'immeuble à construire.

"Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Article 1647

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Article 1648 alinéa 1

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Article 1649

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice."

Loi Carrez - Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour lesquels l'acquéreur devra faire son affaire

personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ;

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière **et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

2/ Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - L'acquéreur devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhèrera à tous règlements intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

Le projet de règlement de copropriété demeuré annexé prévoit notamment différentes conditions particulières, déterminantes du consentement de l'ACQUEREUR et convenues entre ce dernier et le VENDEUR, quant à l'utilisation et à la destination des locaux à usage d'habitation.

Information de l'acquéreur sur la copropriété

En application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, est demeuré annexé aux présentes le règlement de copropriété dont dépendent les biens objets des présentes.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu ce jour une copie et que le vendeur n'est pas en mesure de lui remettre une copie des autres documents visés par la loi ; le présent acte constituant la première vente des lots sus désignés issus de la division emportant mise en copropriété de l'immeuble.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a encore été réunie et que le budget prévisionnel n'a donc encore été déterminé

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'impossibilité du Notaire de lui fournir ces éléments pour l'heure inexistants.

Copropriété - Syndic - Le VENDEUR déclare que **la copropriété dont dépendent les lots objet des présentes n'est actuellement pas gérée par un syndic, et que le syndic provisoire sera soit le vendeur, soit toute organisme que le vendeur désignera dans le règlement de copropriété.**

Le VENDEUR déclare que :

- 1) Aucune assemblée des copropriétaires n'a décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.
- 2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.
- 3) Aucune répartition des charges n'est effectuée, les organismes collecteurs recouvrant directement auprès de chaque propriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.

Le vendeur déclare qu'une assemblée générale des copropriétaires sera tenue avant la régularisation de la vente définitive, aux termes de laquelle seront portées au vote des copropriétaires les résolutions suivantes :

- Pose d'un bloc climatisation pour chacun des lots à usage d'habitation de l'ensemble
- Création d'une fenêtre côté façade rue Berruer
- Création d'une pergola côté jardin pour le lot 1 rez-de-chaussée

Le vendeur s'engage à voter pour ces résolutions.

Carnet d'Entretien - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être établi par le syndic de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2001-477 du 30 mai 2001 n'a pas encore été établi à ce jour.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Diagnostic technique - S'agissant de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, un diagnostic technique global portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et des canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de

sécurité de l'immeuble a été établi conformément aux dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare expressément avoir consulté ce diagnostic dont une copie est demeurée ci-annexée.

Malgré les éléments relatés, il déclare en outre avoir néanmoins persisté dans son intention d'acquérir et faire son affaire personnelle des conséquences résultant des informations contenues dans ce diagnostic sans aucun recours contre le vendeur.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits contre les précédents propriétaires, maîtres d'œuvre et autres intervenants, et décharge le ou les notaires susnommés de toute responsabilité à cet égard.

MISE EN COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare en outre, eu égard à la division de l'immeuble que cet immeuble n'est pas frappé par les cas d'interdictions de division tels qu'il figure à l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet, le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que :

- L'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, n'est pas déclaré insalubre et ne comportent pas pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n°48-1360 du 1^{er} Septembre 1948

- Ladite division n'entraînera pas la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³.

- L'immeuble dont s'agit n'est pas un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Le notaire soussigné a informé le VENDEUR que:

"Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies audit article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code Pénal. Elles encourrent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code."

Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est bien raccordé à l'assainissement communal, et que les biens immobiliers objet des présentes ont accès au réseau électrique ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi les 14 janvier 2021 et le 17 juin 2024 par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié,

comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

1°) Pour les parties privatives :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du CCH ;

Le vendeur s'engage à produire pour la vente définitive le consuel électrique.

2°) pour les parties communes:

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du

Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (immeuble situé en zone de risques naturels, prescrit et approuvé, pour un risque d'inondation).
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat en zone 2: faible.
- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde le 20 novembre 2012.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 20 juin 2024 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public, sans pouvoir toutefois en garantir la conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance l'installation d'assainissement est en bon état de fonctionnement et n'a fait l'objet d'aucun contrôle communal.

A cet égard, il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L 1331-1 alinéa 1er du Code de la santé publique:

*"Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, **est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout**".*

Par ailleurs, l'article L 1331-4 du code de la santé publique dispose: " Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L 1331-1. La commune contrôle la conformité des installations correspondantes."

En outre, il est ici rappelé qu'en vertu de ces mêmes dispositions, la commune peut si nécessaire, ordonner la mise en conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle.

Radon - Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Afin de se confirmer à cette obligation, un extrait de plan issu de la consultation du site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (<http://www.irsn.fr>) forme annexe aux présentes.

Les informations relatives à ce risque sont : en catégorie 2.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

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

Catégorie 2 - *Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.*

Géorisques - La base de données GEORISQUES a été consultée. Une copie de cette consultation est demeurée annexée.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie d'un plan émanant du site GEOPORTAIL est demeurée annexée.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE CONCERNANT LES LOGEMENTS

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens

vendus.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les **articles 1 à 6 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** :

Article 1

« Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret. »

Article 2

« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Article 3

« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables. »

Article 3 bis

« En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

« Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

« Le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent. »

Article 6

« Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés. »

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L.129-8

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. »

Article R.129-12

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;*
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.*

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

Article R.129-13

« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Cependant, ces deux responsabilités incombent :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

Respect des normes d'hygiène et de salubrité - Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le Notaire soussigné desdites dispositions relatives aux règles d'hygiène, d'entretien et d'équipements des locaux à usage d'habitation, imposées par les articles R.1331-14 à 1331-65 du Code de la santé publique.

Pour la complète information des parties, sont ci-après reproduits les articles R.1331-15 et R.1331-16 du code précité :

Art. R. 1331-15 : « Les règles d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section sont applicables aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs.

Les mêmes règles s'appliquent aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs. Toutefois, pour ces installations, un décret prévoit l'adaptation des règles énoncées par les sous-sections 2 et 3 de la présente section. »

Art. R. 1331-16 : « La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section est constitutive d'infractions recherchées et constatées conformément à l'article L. 1312-1 et sanctionnées conformément à l'article R. 1312-14.

Elle peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer:

1° une situation d'urgence justifiant que soient ordonnées, conformément à l'article L. 1311-4, l'exécution immédiate de mesures sanitaires;

2° ou une situation d'insalubrité parmi celles définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23, relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du représentant de l'Etat prévu au 2o de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 9 et 10 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer;

3° ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité, relevant de la police administrative du maire en application de l'article L. 1421-4 du présent code et de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. »

L'acquéreur est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

Une copie du règlement sanitaire départemental de la Gironde est demeuré annexé.

Carnet d'information sur le logement - Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L.126-35-6 à L.126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le vendeur doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a réalisé depuis le 1^{er} janvier 2023 aucun travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique.

Information sur l'encadrement des loyers - Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

La ville de BORDEAUX a été rendue éligible au dispositif d'encadrement des loyers par Décret n° 2021-1145 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole Bordeaux Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'arrêté préfectoral du 20 juin 2022, dont un exemplaire est ci-annexé a donc fixé pour la Commune de BORDEAUX les valeurs pour la période du 15 juillet 2022 au 14 juillet 2023, et fixe chaque année trois niveaux de loyers de référence (hors charges) pour chaque catégorie de logement :

- Un loyer de référence correspondant au loyer médian ;
- Un loyer de référence minoré (inférieur de 30% au loyer de référence) ;
- Un loyer de référence majoré (supérieur de 20% au loyer de référence).

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer au-dessus du loyer de référence majoré et prévoit des sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle réglementation.

Ce texte concerne tout nouveau contrat de location à BORDEAUX, à compter du

15 juillet 2022, savoir :

- Première mise en location,
- Renouvellement de bail,
- Changement de locataire,
- Colocations.

Mais ne sont notamment pas concernés par ce mécanisme d'encadrement des loyers :

- Les baux en cours signés avant le 15 juillet 2022 et ceux, arrivés à échéance mais qui font l'objet d'une reconduction tacite,
- Les logements sociaux HLM, les logements conventionnés APL.

Le dispositif concerne les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que le bail mobilité.

Le lien permettant de calculer le loyer applicable est le suivant : <https://simulateurloyer.bordeaux-metropole.fr>

La cartographie est consultable sur le site de Bordeaux Métropole : <https://geo.bordeaux-metropole.fr/encadrement-des-loyers/>

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes explications nécessaires de la part des Notaires soussigné et faire son affaire personnelle des conséquences juridiques et financières pouvant intervenir tant pour lui que pour ses ayants-droits et mandataires, relatives à un éventuel projet de location ou changement de destination du bien.

Dispositions spécifiques : Permis de louer - Permis de diviser - Les parties, et notamment l'acquéreur, reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné, toutes informations, explications et conseils sur le dispositif suivant :

Depuis le 1er janvier 2022, sont mis en place dans certaines communes de BORDEAUX METROPOLE, trois outils juridiques issus de la loi ALUR de 2014 pour lutter contre les locations de logements de mauvaise qualité :

- Le permis de louer (*articles L.635-1 à L.635-11 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.635-1 à R.635-4 du même code*) qui permet d'interdire ou de soumettre à des conditions la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou salubrité des locataires (demande à déposer avant la conclusion du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions, et doit être jointe au contrat de bail. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 15.000,00 euros.

- La déclaration de mise en location (*articles L.634-1 à L.635-5 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.634-1 à R.634-4 du même code*) qui permet une surveillance du marché locatif et une prise de contact avec les propriétaires bailleurs en cas de besoin (demande déposée après la signature du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. La déclaration doit être effectuée par le bailleur dans les quinze jours au plus tard suivant la conclusion du contrat de

location. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 5.000,00 euros.

- Le permis de diviser (articles L.111-6-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.423-70-1 à R.425-15-2 du Code de l'urbanisme) qui permet de contrôler la division excessive des immeubles, de s'assurer de l'habitabilité d'un logement après division et de lutter contre la spéculation immobilière excessive en interdisant par exemple la création de logement inférieurs à 14 m².

Cette réglementation spécifique s'applique à toute création de nouvelle unité d'habitation dans un immeuble déjà bâti. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions. Toute création d'une nouvelle unité d'habitation en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 25.000,00 euros.

Si l'acquéreur entend réaliser des travaux sur les biens pouvant entrer dans le champ d'application des dispositions qui précèdent, ou s'il entend les affecter à un usage locatif, il devra s'assurer du respect de ces dispositions si elles sont applicables, le vendeur ne pouvant être inquiété à ce sujet.

A ce jour, il résulte de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE en date du 18 mars 2021 et de la cartographe jointe, que l'immeuble objet des présentes n'est concerné par aucune de ces prescriptions.

Information sur le changement d'usage (biens à usage d'habitation) - Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le changement d'usage s'étend : « *aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable.* »

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si l'acquéreur entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un

changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article L.324-1-1 IV. du Code du tourisme, dans sa rédaction issue de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

Sont demeurés annexés :

- La copie de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE du 7 juillet 2017 numéro 207-488 approuvant le règlement municipal de BORDEAUX concernant les autorisations de changement d'usage ;

- La copie de la délibération du Conseil municipal de BORDEAUX en date du 10 juillet 2017 numéro D-2017/268 imposant la déclaration préalable des locations des locaux d'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

- Et le règlement municipal de BORDEAUX fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que le non-respect de cette déclaration préalable l'expose à une amende de 50.000,00 euros.

Le vendeur déclare qu'il n'a sollicité sur les biens vendus aucune demande de changement d'usage.

L'acquéreur déclare ne pas vouloir à ce jour affecter tout ou partie des biens objets des présentes à un usage autre que l'habitation.

Information relative aux meublés de tourisme - En application des dispositions de l'article L631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal a, aux termes d'une délibération en date du 10 juillet 2017 n° D-2017/268, instauré une déclaration de mise en location pour « *toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de Bordeaux, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable sur le portail téléservice de Bordeaux ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de Bordeaux. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.* »

Ce dispositif est actuellement en vigueur, conformément :

- Aux délibérations du conseil municipal de la Ville de BORDEAUX contenant la délibération n° D-2017 / 268 du 10 juillet 2017 ;

- Au règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

L'article L324-1-1, II du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200.000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L324-1-1, III du Code de tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L651-2 du même Code).

Le changement de destination devra être demandé personnellement par l'ACQUEREUR sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le Notaire soussigné attire également l'attention de l'acquéreur concernant les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

Fiscalité de la location de logements touristiques :

1°) Il est ici rappelé à l'acquéreur que, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes des clients.

L'acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

CONDITIONS PARTICULIERES REALISATION DE TRAVAUX PAR LE VENDEUR

Le vendeur s'engage à réaliser ou faire réaliser à ses frais exclusifs sur l'immeuble vendu avant la réitération des présentes par acte authentique les travaux ci-après visés :

Peinture complète appartement , Blanc mat
Parquet contrecollé chêne, finition huilé naturel, pose collée

Salle d'eau
Meuble Alterna Primeo 80 cm au sol 2 tiroirs blanc
Mitigeur Grohe
Colonne de douche Grohe
Wc
Chauffe-eau
Sèche-serviettes

3 radiateurs radiant

Changement de la fenêtre de toit en skydome

La réalisation préalable de ces travaux constitue une condition essentielle et déterminante du consentement des acquéreurs sans laquelle ils n'auraient pas contracté.

Le vendeur restera tenu si tel est le cas, au titre de l'article 1792 du Code Civil.

La réalisation de cette condition particulière aura lieu sur simple déclaration de l'acquéreur après visite ou à défaut par la production d'un constat d'huissier confirmant la réalisation des travaux.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : habitation.

- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la

présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- que le vendeur produise pour la vente définitive, une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi qu'une quittance de prime.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur : constitution d'un gage-espèces.

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

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

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

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

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

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

Les parties rappellent que cette condition suspensive doit être appliquée

strictement et ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Montant maximum du prêt : CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 €)

Taux d'intérêt maximum : 3,80 % assurance.

Durée maximale du prêt : 25 ans.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le **22 novembre 2024** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, aussitôt, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

L'acquéreur déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être

parlé, est une condition suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu, ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute de l'acquéreur, les présentes seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ce dernier à titre d'acompte, devront lui être restituées aussitôt qu'il aura justifié du refus qui lui aura été notifié par le ou les organismes financiers.

Si, au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de l'acquéreur, le vendeur se réserve de poursuivre l'acquéreur fautif en vue de l'obtention de dommages-intérêts.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Emmanuel BAUDERE notaire à BORDEAUX avec la participation de Laure BOSSET ANDRIEU, notaire à BORDEAUX** La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 22 DECEMBRE 2024.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

DEPOT DE GARANTIE

Compte tenu des travaux à réaliser, aucun dépôt de garantie ne sera versé.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000,00 €)

Si la somme est due par l'ACQUEREUR, le montant du dépôt de garantie ci-dessus versé s'imputera à due concurrence.

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission.

MANDAT

Les parties agissant dans un intérêt commun mandatent expressément le ou les notaires sus nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente, au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du CCH, avec faculté pour eux de substituer, à l'effet :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les pièces nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.
- de notifier le présent document à l'ACQUEREUR, à l'adresse ci-dessus indiquée, conformément à l'article L.271-1 du CCH, le cas échéant.

L'acquéreur verse ce jour au compte de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €)

Cette somme comprend :

1°) des honoraires de conseils et de rédaction dus au notaire soussigné rédacteur des présentes à concurrence de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) HT majorés de la TVA au taux en vigueur de 20%, soit la somme de QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) TTC.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

2°) Le solde constituant une première provision au titre des débours engagés sur laquelle l'acquéreur autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, l'acquéreur restera redevable des honoraires, droit d'enregistrement et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution.

En cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur sera tenu définitivement des honoraires et droits d'enregistrement susvisés.

Le tout ainsi que l'acquéreur y consent dès à présent, et tel qu'il résulte de la convention d'honoraires signée ce jour.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent avoir été averties de l'intérêt de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière pour le rendre opposable aux tiers mais y renoncent dans l'immédiat. Elles se réservent toutefois la possibilité de s'en prévaloir ultérieurement si bon leur semble.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont 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.

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

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

LOI ALUR

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

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

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

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

L'acquéreur déclare :

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

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le notaire rédacteur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique aux adresses suivantes qu'il affirme être son adresse personnelle.

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs

électriques,

- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leurs sièges respectifs.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à Bordeaux, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Laure BOSSET ANDRIEU

<p>Monsieur Sébastien BRUHAT représentant MAKE IT a signé à l'office le 20 septembre 2024</p>	
---	--

<p>Monsieur Johan MANIGAND a signé à l'office le 20 septembre 2024</p>	
--	--

<p>et le notaire Me BOSSET ANDRIEU Laure a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE VINGT SEPTEMBRE</p>	
--	--

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE QUATRE OCTOBRE

Maître Aurore EL ALAOUI EL BALRHITI notaire soussigné, au sein de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES», titulaire :

- d'un Office Notarial situé à BORDEAUX (Gironde), 3-5, cours du Chapeau Rouge,
- d'un Office Notarial situé à PARIS (75), 17 rue de Miromesnil,

laquelle société est associée de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES - CAP FERRET», titulaire d'un Office Notarial situé à LEGE-CAP FERRET (Gironde), 2, avenue Edouard Branly.

Et associée de l'étude dénommée « ETUDES MOREAU NOTAIRES- SAINT MEDARD EN JALLES », titulaire d'un Office Notarial situé à SAINT MEDARD EN JALLES (Gironde), 142, avenue Montaigne.

Exerçant en l'office Notarial de BORDEAUX, identifié sous le numéro CRPCEN 33003.

Avec la participation de Maître Delphine DETRIEUX, Notaire à LA RÉOLE (33190), 34 rue Gambetta, Conseil de l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

1) Vendeur

La société dénommée "MAKE IT",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à ANDERNOS LES BAINS (33510), 17 avenue du Broustic.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 821 564 317.

Société en redressement judiciaire, ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de BORDEAUX, le 24 mai 2023.

Déclarant avoir pour Notaire, Laure BOSSET ANDRIEU, notaire à BORDEAUX, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

Monsieur Brice Romuald PAQUET, directeur régional adjoint Caisse des Dépôts, demeurant à MONTICELLO (20220), , lotissement Santa Maria.

Né à CREHANGE (57690), le 13 mars 1972.

Divorcé de Madame Valérie BOY, suivant arrêt de la Cour d'appel de TOULOUSE, en date du 07 septembre 2022.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

De nationalité française.

Résidant en France.

Déclarant avoir pour notaire, Maître Delphine DETRIEUX, Notaire à LA RÉOLE (33190), expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ci-après dénommé "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "MAKE IT", est représentée par Monsieur Loïc HEMARD, Clerc de notaire demeurant en cette qualité à BORDEAUX (33000) 3-5 Cours du Chapeau Rouge, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Sébastien BRUHAT en vertu d'une procuration sous seing privée dont une copie est demeurée annexée.

Monsieur Sébastien BRUHAT agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Brice PAQUET est représenté par Mademoiselle Elodie SANCHEZ, collaboratrice de l'étude du notaire soussigné, demeurant en cette qualité à BORDEAUX (33000) 3-5 Cours du Chapeau Rouge, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé en date du 2 octobre 2024, dont une copie est demeurée ci-annexée.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que la société a été mise en redressement judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce en date du 24 mai 2023 lequel a désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire judiciaire

Qu'il résulte d'un mail adressé par le mandataire judiciaire le 18 mars 2024 ce qui suit ci-après littéralement reproduit savoir :

« Je n'ai aucune qualité pour assister Monsieur BRUHAT, qui garde l'entière gestion son activité courante, en l'absence de désignation d'un administrateur judiciaire, et qui a toute latitude pour signer les actes dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

Que le vendeur agissant en qualité de marchand de bien, la présente vente doit

être considérée comme un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, l'ordonnance du juge autorisant la vente n'est donc pas nécessaire.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Chacun des acquéreurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

CESSION DE CONTRAT

Le vendeur et l'acquéreur rappellent que le présent contrat consacre une vente conditionnelle à laquelle ils consentent et de façon irrévocable, sauf le bénéfice réservé à l'acquéreur des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation si elles sont applicables aux présentes.

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives qui se dénoueront avec effet rétroactif, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté, étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique.

Ils précisent en outre que la vente n'est pas consentie en considération de la personne de l'acquéreur ; aussi, dans un intérêt commun, ils conviennent que **l'acquéreur pourra céder le présent contrat de vente conditionnelle dans les conditions suivantes.**

La cession qui devra intervenir obligatoirement avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives devra être réalisée par écrit. Le cessionnaire sera tenu de respecter toutes les charges et obligations contenues aux présentes auxquelles il ne pourra être apporté aucune novation.

La cession ne fera l'objet d'aucun prix, elle donnera lieu seulement au remboursement par le cessionnaire au cédant d'une somme représentant le montant du séquestre constitué le cas échéant aux présentes qui sera alors compris dans la cession et cédé avec, le présent contrat.

Les formalités prévues à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, si elles sont applicables, seront exécutées immédiatement entre cédant et cessionnaire et, à cet effet, il sera remis au cessionnaire une copie du présent contrat, ainsi qu'une copie de l'acte de cession pour purger un droit de rétractation sur le contrat de cession.

Le vendeur aux présentes autorise cette remise à tout cessionnaire éventuel.

Le vendeur dispense cédant et cessionnaire des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil, déclarant consentir par avance à la cession telle qu'elle est définie ci-dessus.

Toutefois, cette cession de contrat ne lui sera opposable qu'après:

1) purge du mécanisme de protection de l'acquéreur immobilier prévu par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, entre cédant et cessionnaire dans la mesure où les présentes entrent dans son champ d'application,

2) réalisation de toutes les conditions suspensives, en ce comprises celles qui

auraient un caractère personnel,

3) réalisation des conditions suspensives pouvant être le cas échéant stipulées dans l'intérêt du vendeur.

Faute de quoi la cession ne sera pas opposable au vendeur, et l'acquéreur initial continuera à être tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 106 rue Berruer,

L'ensemble immobilier comprend un bâtiment unique nommé « Bâtiment A », ainsi que des espaces aménagés en extérieur, savoir :

► **Bâtiment A élevé de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant :**

Au rez-de-chaussée :

- un parc de stationnement couvert comprenant une voie desservant quatre parkings privatifs depuis la rue Berruer ;
- un hall d'entrée desservant un local commun pour les poubelles et vélos affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement de la résidence et une cage d'escaliers nommée A conduisant à l'étage supérieur ;
- un appartement directement accessible depuis la rue Vincent Thuron.

Au premier étage :

- la cage d'escaliers A desservant un palier commun et trois appartements dont deux duplex ;

Au deuxième étage :

- la partie supérieure des deux duplex dont l'accès s'exerce au premier étage ;
- Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

► **Le surplus du terrain** est composé d'espaces verts communs attribués en jouissance exclusive au propriétaire du logement situé en rez-de-chaussée, à titre de jardin d'agrément ;

► **L'accès piétons et véhicules** à l'ensemble immobilier s'exerce directement depuis la rue Berruer et la rue Vincent Thuron.

Ledit immeuble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	IN	0020	106 RUE BERRUER	02 a 46 ca
Contenance totale				02 a 46 ca

Lot numéro 4 - Appartement duplex comprenant :

- Au 1er étage : Une entrée-séjour-cuisine avec deux placards et un escalier d'accès menant à l'étage supérieur, un WC, une chambre avec un placard et une salle d'eau ;

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

- Au 2ème étage : Un dégagement, une chambre avec un placard et une salle d'eau avec un placard.

Et les 246 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro 6 - Parking couvert.

Et les 17 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 4 : 59,72 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE ainsi qu'il résulte d'un certificat en date du 14 janvier 2021 demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie. Il est ici précisé que le parking composant le lot numéro 6 est exclu du champ d'application de ladite loi.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dont un projet demeure annexé aux présentes paraphé par les parties.

Il sera dressé par l'étude du notaire soussigné au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, et sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX.

Plans - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral et le plan de situation de l'ensemble immobilier,

- Le plan des lots objets des présentes,

Etant ici précisé que lesdits plans seront annexés au règlement de copropriété.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - **Le vendeur déclare que le bien est actuellement à usage d'habitation.**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 631-7 du code de la construction et de l'habitation le bien « est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ». Par conséquent, un local est réputé ne pas être à usage d'habitation s'il

avait un autre usage à cette date.

En outre, le vendeur garantit qu'il n'a pas demandé pour les biens ci-dessus désignés, un permis de construire de changement d'usage, une autorisation de changement de destination soumis à compensation, ne l'a pas offert en compensation et qu'à sa connaissance, préalablement à son acquisition, un tel changement d'usage avec compensation n'a pas été exercé.

Il est précisé par le vendeur que ces destination et usage ne sont pas en contravention avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Le vendeur déclare et garantit sous sa responsabilité qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'Administration au regard de l'usage des biens et qu'il n'a fait l'objet d'aucun litige ou d'une quelconque opposition.

L'acquéreur déclare qu'il entend conserver cet usage.

En conséquence, l'acquéreur est informé qu'il bénéficie des dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €) en ce compris les frais des présentes

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "RH PATRIMOINE", titulaire de la carte professionnelle, en vertu du mandat qu'il lui a été donné.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

1/ Dispositions générales.

Garantie d'éviction - Le vendeur sera tenu du trouble d'éviction.

A ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption ou de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition,

- 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,

- qu'il n'a pas modifié la destination du bien en contravention des dispositions légales,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente,

- qu'il n'a accepté aucune offre au profit d'un autre candidat acquéreur que ce soit par courrier, courrier électronique, message depuis téléphone portable ou télécopie,

- subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Travaux de rénovation -

1°) Bien que la construction de l'immeuble objet des présentes soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux de rénovation ont été effectués ainsi qu'il résulte savoir :

- d'un permis de construire délivré par la mairie de BORDEAUX le 18 janvier 2023 sous le numéro PC 033 063 22 Z 0544 autorisant les travaux suivants :

* Démolition partielle

* Transformation d'un garage en trois logements

- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposé en mairie par voie dématérialisée le 8 avril 2024 pour des travaux déclarés achevés au 4 avril 2024.

- d'une attestation de contestation de conformité délivrée par la mairie de BORDEAUX en date du 7 juin 2024.

Etant ici précisé par le vendeur :

- que l'affichage de l'autorisation a fait l'objet de constat ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Me LENOIR, Commissaire de Justice en la résidence de BORDEAUX en date des 26 janvier, 27 février et 27 mars 2023.

- Que ladite autorisation n'a pas fait l'objet de recours ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours délivrée par le Tribunal Administratif en date du 27 juin 2024

Sont demeurées annexées les copies des pièces suivantes :

- les plans déposés à l'appui de la demande

- l'arrêté autorisant le permis de construire,

- le constat d'affichage

- le constat de non recours

- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

2°) Etant ici précisé que postérieurement à la réalisation des travaux autorisés par le permis de construire ci-dessus visé, le vendeur a précédé à la division du logement prévu au premier étage en deux logements dont le lot 4 objet des présentes le tout ainsi qu'il résulte de la facture de la société ASYR dont la copie est demeurée annexée.

Le vendeur s'engage à produire pour la vente définitive l'attestation décennale de cet entreprise.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à ces travaux sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Rappels des articles 1792 et suivants

Le **VENDEUR** doit à l'**ACQUEREUR** les garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore bénéficier au **BIEN** vendu compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du Code civil.

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés 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 1792-2

"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."

Le bien objet des présentes étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241 -1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

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, 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.

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

Assurances - Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR s'engage à produire pour la vente définitive le contrat d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime.

Est en outre demeurée annexée le projet de contrat d'assurance dommage ouvrage délivré par la société RDC PRO en date du 12 juillet 2024.

La présente vente est donc conditionnée à la production par le vendeur d'une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime d'assurance

Ampleur des travaux - Travaux ne concourant pas à la livraison d'immeuble neuf - Le vendeur déclare que les travaux réalisés sur l'immeuble objet des présentes n'ont pas concouru à la production d'un immeuble neuf au sens des dispositions de l'article 257-I-2-2° du Code Général des Impôts, ci-après littéralement retranscrites :

« 1. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

2. Sont considérés :

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux ».

Le vendeur déclare et garantit que les travaux réalisés ou en cours de réalisation sur l'immeuble objet des présentes :

- N'ont pas consisté en une construction nouvelle,
- N'ont pas consisté en une surélévation,
- N'ont pas rendu à l'état neuf :
 - la majorité des fondations ;
 - la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés à l'article 245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux, et ci-après listés :
 - a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
 - b. les huisseries extérieures ;
 - c. les cloisons intérieures ;
 - d. les installations sanitaires et de plomberie ;
 - e. les installations électriques ;
 - f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage

En conséquence, la présente mutation est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261-5-2° du Code Général des Impôts, le vendeur déclarant ne pas opter pour l'assujettissement de l'opération à la TVA.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Stationnement et dispositions de la loi ELAN - Le vendeur déclare que des lots d'habitation seront créés lors de la mise en copropriété du bien objet des présentes

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la transformation d'un logement en de nouveaux logements dans un bâtiment et en dehors de tous travaux d'agrandissement ou de modification d'aspect extérieur, ne requiert pas, à ce seul titre, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

En effet, dès lors que la création de logements se traduit exclusivement par la réalisation de travaux d'aménagement intérieur du bâtiment, l'opération peut être réalisée en l'absence de toute autorisation d'urbanisme, dans la mesure où de tels travaux n'emportent pas *de facto* création d'emprise au sol ni création de surface de plancher, ni changement de destination, ni modification de l'aspect extérieur ou des structures porteuses du bâtiment.

Le vendeur déclare en outre que les travaux de division n'ont été réalisés qu'après obtention de la conformité des travaux de rénovation ci-dessus visés.

Etant ici précisé que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme, introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi *ELAN*), entrée en vigueur le 25 novembre 2018, prévoient que « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements*

existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du [CGI] ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du [CCH]

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme paraissent permettre d'écarter l'obligation de réalisation de places de stationnement en cas de division d'un immeuble d'habitation en logements, « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme* ».

Toutefois aucune jurisprudence n'a permis de confirmer ou d'infirmier cette position. Le vendeur déclare de son côté ne pas pouvoir justifier de la production d'une place de parking pour la création du lot objet des présentes

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

A ce titre, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1641 et suivants du Code civil afférents à la garantie des défauts de la chose vendue, à l'exception des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 applicables à la seule vente d'immeuble à construire.

"Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Article 1647

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Article 1648 alinéa 1

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un

délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Article 1649

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice."

Loi Carrez - Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour lesquels l'acquéreur devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ;

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le

contrat de distribution d'électricité. Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

2/ Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - L'acquéreur devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhèrera à tous règlements intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

Le projet de règlement de copropriété demeuré annexé prévoit notamment différentes conditions particulières, déterminantes du consentement de l'ACQUEREUR et convenues entre ce dernier et le VENDEUR, quant à l'utilisation et à la destination des locaux à usage d'habitation.

Information de l'acquéreur sur la copropriété

En application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, est demeuré annexé aux présentes le règlement de copropriété dont dépendent les biens objets des présentes.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu ce jour une copie et que le vendeur n'est pas en mesure de lui remettre une copie des autres documents visés par la loi ; le présent acte constituant la première vente des lots sus désignés issus de la division emportant mise en copropriété de l'immeuble.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a encore été réunie et que le budget prévisionnel n'a donc encore été déterminé

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'impossibilité du Notaire de lui fournir ces éléments pour l'heure inexistant.

Copropriété - Syndic - Le VENDEUR déclare que **la copropriété dont dépendent les lots objet des présentes n'est actuellement pas gérée par un syndic, et que le syndic provisoire sera soit le vendeur, soit toute organisme que le vendeur désignera dans le règlement de copropriété.**

Le VENDEUR déclare que :

- 1) Aucune assemblée des copropriétaires n'a décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.
- 2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.
- 3) Aucune répartition des charges n'est effectuée, les organismes collecteurs recouvrant directement auprès de chaque propriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.

Carnet d'Entretien - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être établi par le syndic de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2001-477 du 30 mai 2001 n'a pas encore été établi à ce jour.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Diagnostic technique - S'agissant de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, un diagnostic technique global portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et des canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité de l'immeuble a été établi conformément aux dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare expressément avoir consulté ce diagnostic dont une copie est demeurée ci-annexée.

Malgré les éléments relatés, il déclare en outre avoir néanmoins persisté dans son intention d'acquérir et faire son affaire personnelle des conséquences résultant des informations contenues dans ce diagnostic sans aucun recours contre le vendeur.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits contre les précédents propriétaires, maîtres d'œuvre et autres intervenants, et décharge le ou les notaires susnommés de toute responsabilité à cet égard.

MISE EN COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare en outre, eu égard à la division de l'immeuble que cet immeuble n'est pas frappé par les cas d'interdictions de division tels qu'il figure à l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet, le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que :

- L'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, n'est pas déclaré insalubre et ne comportent pas pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n°48-1360 du 1^{er} Septembre 1948

- Ladite division n'entraînera pas la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³.

- L'immeuble dont s'agit n'est pas un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Le notaire soussigné a informé le VENDEUR que:

"Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies audit article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code Pénal. Elles encourrent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code."

Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est bien raccordé à l'assainissement communal, et que les biens immobiliers objet des présentes

ont accès au réseau électrique ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi les 14 janvier 2021 et le 17 et 19 juin 2024 par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

1°) Pour les parties privatives :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du CCH ;

Le vendeur s'engage à produire pour la vente définitive le consuel électrique.

2°) pour les parties communes:

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du

Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (immeuble situé en zone de risques naturels, prescrit et approuvé, pour un risque d'inondation).
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat en zone 2: faible.
- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde le 20 novembre 2012.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 20 juin 2024 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public, sans pouvoir toutefois en garantir la conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance l'installation d'assainissement est en bon état de fonctionnement et n'a fait l'objet d'aucun contrôle communal.

A cet égard, il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L 1331-1 alinéa 1er du Code de la santé publique:

*"Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, **est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout**".*

Par ailleurs, l'article L 1331-4 du code de la santé publique dispose: " Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L 1331-1. La commune contrôle la conformité des installations correspondantes."

En outre, il est ici rappelé qu'en vertu de ces mêmes dispositions, la commune peut si nécessaire, ordonner la mise en conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle.

Radon - Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Afin de se confirmer à cette obligation, un extrait de plan issue de la consultation du site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (<http://www.irsn.fr>) forme annexe aux présentes.

Les informations relatives à ce risque sont : en catégorie 2.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

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

Catégorie 2 - *Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.*

Géorisques - La base de données GEORISQUES a été consultée. Une copie de cette consultation est demeurée annexée.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie d'un plan émanant du site GEOPORTAIL est demeurée annexée.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE CONCERNANT LES LOGEMENTS

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les **articles 1 à 6 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** :

Article 1

« Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret. »

Article 2

« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction,

des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Article 3

« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.
»

Article 3 bis

« En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

« Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

« Le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent. »

Article 6

« Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés. »

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L.129-8

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. »

Article R.129-12

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

Article R.129-13

« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Cependant, ces deux responsabilités incombent :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

Respect des normes d'hygiène et de salubrité - Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le Notaire soussigné desdites dispositions relatives aux règles d'hygiène, d'entretien et d'équipements des locaux à usage d'habitation, imposées par les articles R.1331-14 à 1331-65 du Code de la santé publique.

Pour la complète information des parties, sont ci-après reproduits les articles R.1331-15 et R.1331-16 du code précité :

Art. R. 1331-15 : « Les règles d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section sont applicables aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs.

Les mêmes règles s'appliquent aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs. Toutefois, pour ces installations, un décret prévoit l'adaptation des règles énoncées par les sous-sections 2 et 3 de la présente section. »

Art. R. 1331-16 : « La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section est constitutive d'infractions recherchées et constatées conformément à l'article L. 1312-1 et sanctionnées conformément à l'article R. 1312-14.

Elle peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer:

1° une situation d'urgence justifiant que soient ordonnées, conformément à l'article L. 1311-4, l'exécution immédiate de mesures sanitaires;

2° ou une situation d'insalubrité parmi celles définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23, relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du représentant de l'Etat prévu au 2o de l'article L. 511-4 du code de la construction et de

l'habitation et aux articles 9 et 10 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer;

3° ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité, relevant de la police administrative du maire en application de l'article L. 1421-4 du présent code et de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. »

L'acquéreur est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

Une copie du règlement sanitaire départemental de la Gironde est demeuré annexé.

Carnet d'information sur le logement - Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L.126-35-6 à L.126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le vendeur doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a réalisé depuis le 1^{er} janvier 2023 aucun travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique.

Information sur l'encadrement des loyers - Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

La ville de BORDEAUX a été rendue éligible au dispositif d'encadrement des loyers par Décret n° 2021-1145 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole Bordeaux Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'arrêté préfectoral du 20 juin 2022, dont un exemplaire est ci-annexé a donc fixé pour la Commune de BORDEAUX les valeurs pour la période du 15 juillet 2022 au 14 juillet 2023, et fixe chaque année trois niveaux de loyers de référence (hors charges) pour chaque catégorie de logement :

- Un loyer de référence correspondant au loyer médian ;
- Un loyer de référence minoré (inférieur de 30% au loyer de référence) ;
- Un loyer de référence majoré (supérieur de 20% au loyer de référence).

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer au-dessus du loyer de référence majoré et prévoit des sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle réglementation.

Ce texte concerne tout nouveau contrat de location à BORDEAUX, à compter du 15 juillet 2022, savoir :

- Première mise en location,
- Renouvellement de bail,
- Changement de locataire,
- Colocations.

Mais ne sont notamment pas concernés par ce mécanisme d'encadrement des loyers :

- Les baux en cours signés avant le 15 juillet 2022 et ceux, arrivés à échéance mais qui font l'objet d'une reconduction tacite,
- Les logements sociaux HLM, les logements conventionnés APL.

Le dispositif concerne les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que le bail mobilité.

Le lien permettant de calculer le loyer applicable est le suivant : <https://simulateurloyer.bordeaux-metropole.fr>

La cartographie est consultable sur le site de Bordeaux Métropole : <https://geo.bordeaux-metropole.fr/encadrement-des-loyers/>

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes explications nécessaires de la part des Notaires soussigné et faire son affaire personnelle des conséquences juridiques et financières pouvant intervenir tant pour lui que pour ses ayants-droits et mandataires, relatives à un éventuel projet de location ou changement de destination du bien.

Dispositions spécifiques : Permis de louer - Permis de diviser - Les parties, et notamment l'acquéreur, reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné, toutes informations, explications et conseils sur le dispositif suivant :

Depuis le 1er janvier 2022, sont mis en place dans certaines communes de BORDEAUX METROPOLE, trois outils juridiques issus de la loi ALUR de 2014 pour lutter contre les locations de logements de mauvaise qualité :

- **Le permis de louer** (articles L.635-1 à L.635-11 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.635-1 à R.635-4 du même code) qui permet d'interdire ou de soumettre à des conditions la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou salubrité des locataires (demande à déposer avant la conclusion du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. L'autorisation obtenue expressément

ou tacitement, peut être soumise à prescriptions, et doit être jointe au contrat de bail. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 15.000,00 euros.

- La déclaration de mise en location (articles L.634-1 à L.635-5 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.634-1 à R.634-4 du même code) qui permet une surveillance du marché locatif et une prise de contact avec les propriétaires bailleurs en cas de besoin (demande déposée après la signature du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. La déclaration doit être effectuée par le bailleur dans les quinze jours au plus tard suivant la conclusion du contrat de location. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 5.000,00 euros.

- Le permis de diviser (articles L.111-6-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.423-70-1 à R.425-15-2 du Code de l'urbanisme) qui permet de contrôler la division excessive des immeubles, de s'assurer de l'habitabilité d'un logement après division et de lutter contre la spéculation immobilière excessive en interdisant par exemple la création de logements inférieurs à 14 m².

Cette réglementation spécifique s'applique à toute création de nouvelle unité d'habitation dans un immeuble déjà bâti. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions. Toute création d'une nouvelle unité d'habitation en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 25.000,00 euros.

Si l'acquéreur entend réaliser des travaux sur les biens pouvant entrer dans le champ d'application des dispositions qui précèdent, ou s'il entend les affecter à un usage locatif, il devra s'assurer du respect de ces dispositions si elles sont applicables, le vendeur ne pouvant être inquiété à ce sujet.

A ce jour, il résulte de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE en date du 18 mars 2021 et de la cartographe jointe, que l'immeuble objet des présentes n'est concerné par aucune de ces prescriptions.

Information sur le changement d'usage (biens à usage d'habitation) - Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le changement d'usage s'étend : « aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable. »

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si l'acquéreur entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article L.324-1-1 IV. du Code du tourisme, dans sa rédaction issue de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

Sont demeurés annexés :

- La copie de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE du 7 juillet 2017 numéro 207-488 approuvant le règlement municipal de BORDEAUX concernant les autorisations de changement d'usage ;

- La copie de la délibération du Conseil municipal de BORDEAUX en date du 10 juillet 2017 numéro D-2017/268 imposant la déclaration préalable des locations des locaux d'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

- Et le règlement municipal de BORDEAUX fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que le non-respect de cette déclaration préalable l'expose à une amende de 50.000,00 euros.

Le vendeur déclare qu'il n'a sollicité sur les biens vendus aucune demande de changement d'usage.

L'acquéreur déclare ne pas vouloir à ce jour affecter tout ou partie des biens objets des présentes à un usage autre que l'habitation.

Information relative aux meublés de tourisme - En application des dispositions de l'article L631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal a, aux termes d'une délibération en date du 10 juillet 2017 n° D-2017/268, instauré une déclaration de mise en location pour « *toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de Bordeaux, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable sur le portail téléservice de Bordeaux ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de Bordeaux. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.* »

Ce dispositif est actuellement en vigueur, conformément :

- Aux délibérations du conseil municipal de la Ville de BORDEAUX contenant la délibération n° D-2017 / 268 du 10 juillet 2017 ;
- Au règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

L'article L324-1-1, II du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200.000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L324-1-1, III du Code de tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L651-2 du même Code).

Le changement de destination devra être demandé personnellement par l'ACQUEREUR sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le Notaire soussigné attire également l'attention de l'acquéreur concernant les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

Fiscalité de la location de logements touristiques :

1°) Il est ici rappelé à l'acquéreur que, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le

nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles demandes des clients.

L'acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX SITES POLLUES

Il résulte du titre de propriété du vendeur ce qui suit ci-après littéralement reproduit savoir :

Cuve à à gasoil - Le vendeur a signalé à l'acquéreur l'existence d'une cuve à gasoil enterrée à l'intérieur du hangar à droite en entrant, qui est à sa connaissance non utilisée. Cette cuve servait antérieurement au ravitaillement des autocars.

L'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance de son existence et fera son affaire personnelle de son retrait, le prix de vente ayant été négocié en fonction des coûts de neutralisation de cette cuve et / ou de son évacuation.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti du risque de pollution qui pourrait apparaître si la cuve devait être en mauvais état.

A toutes fins utiles, et pour la parfaite information de l'acquéreur, sont ici reproduits les articles 27, 28 et 29 de l'arrêté du 1er juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées ni la réglementation des établissements recevant du public :

« Article 27 - Il appartient à l'utilisateur de l'installation d'entretenir celle-ci de manière à éviter tout épandage de produit.

La cuvette de rétention doit être maintenue dans un état satisfaisant de manière à rester étanche et à garder sa contenance initiale (exempte d'objet ou de liquide réduisant sa capacité).

Tout réservoir ou canalisation en service dont le manque d'étanchéité est constaté doit être immédiatement réparé ou remplacé. Il convient de limiter au minimum la migration du produit en cas de pollution.

Article 28 - Tout abandon (définitif ou provisoire) d'un réservoir doit faire l'objet de dispositions conduisant à éviter tout risque de formation de vapeurs :

- vidange, dégazage et nettoyage ;

- comblement du réservoir (le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute la surface de la paroi interne du réservoir) ;

- ou retrait de celui-ci.

L'entreprise qui intervient dans ce cadre fournit un certificat à l'utilisateur garantissant la bonne exécution des opérations d'inertage citées ci-dessus.

Si l'abandon est consécutif à la modification de l'installation de chauffage, il appartient à l'entreprise intervenante de respecter ces dispositions.

Article 29 - Avant la remise en service d'un réservoir qui a fait l'objet de la procédure citée à l'article 28 ci-dessus, les opérations suivantes doivent être effectuées :

- nettoyage des parois intérieures si nécessaire ;

- contrôle d'étanchéité ;

- vérification de la conformité de l'installation au présent arrêté en l'absence du certificat défini à l'article 25 ci-dessus et remise d'un certificat de conformité le cas échéant.»

A ce sujet le vendeur déclare qu'à l'occasion de la réalisation de ses travaux il a localisé une ancienne fosse, qu'il a comblée avant la réalisation des travaux.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;

- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;

- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;

- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à

l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites **GEORISQUES et BASIAS** permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- que l'immeuble est répertorié comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

CONDITIONS PARTICULIERES REALISATION DE TRAVAUX PAR LE VENDEUR

Le vendeur s'engage à réaliser ou faire réaliser à ses frais exclusifs sur l'immeuble vendu avant la réitération des présentes par acte authentique les travaux ci-après visés :

Sol RDC

Parquet contrecollé chêne, finition huilé naturel, pose collée

SOL Etage

Parquet contrecollé chêne, finition huilé naturel, pose collée

Meuble vasque

Meuble Alterna Primeo 80 cm au sol 2 tiroirs blanc
Mitigeur Grohe
Colonne de douche Grohe

Portes de placard melaminé blanc
Peinture blanc mat 2 couches

Pose chauffe eau extra plat 80l
Radiateurs radiants
Sèche serviette

Pose d'une climatisation composée d'un groupe extérieur et de deux splits.

A ce titre l'acquéreur fera son affaire personnelle des autorisations à obtenir.

La réalisation préalable de ces travaux constitue une condition essentielle et déterminante du consentement des acquéreurs sans laquelle ils n'auraient pas contracté.

Le vendeur restera tenu si tel est le cas, au titre de l'article 1792 du Code Civil.

La réalisation de cette condition particulière aura lieu sur simple déclaration de l'acquéreur après visite ou à défaut par la production d'un constat d'huissier confirmant la réalisation des travaux.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : habitation.

- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- que la vendeur produise pour la vente définitive, une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi qu'une quittance de prime.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur : constitution d'un gage-espèces.

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

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

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

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

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

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

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

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Montant du prêt : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 €)

Taux d'intérêt maximum : 3,80 % hors assurances.

Durée maximale du prêt : 25 ans.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 18 novembre 2024 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, aussitôt, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

L'acquéreur déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être parlé, est une condition suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu, ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute de l'acquéreur, les présentes seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ce dernier à titre d'acompte, devront lui être restituées aussitôt qu'il aura justifié du refus qui lui aura été notifié par le ou les organismes financiers.

Si, au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de l'acquéreur, le vendeur se réserve de poursuivre l'acquéreur fautif en vue de l'obtention de dommages-intérêts.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Delphine DETRIEUX, notaire à LA REOLE, avec la participation de Maître Laure BOSSET ANDRIEU, notaire à BORDEAUX**

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 18 décembre 2024

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

DEPOT DE GARANTIE

Compte tenu des travaux à réaliser, il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de TRENTE ET UN MILLE CINQ CENTS EUROS (31.500,00 €)

Si la somme est due par l'ACQUEREUR, le montant du dépôt de garantie ci-dessus versé s'imputera à due concurrence.

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission.

MANDAT

Les parties agissant dans un intérêt commun mandatent expressément le ou les notaires sus nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente, au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du CCH, avec faculté pour eux de substituer, à l'effet :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les pièces nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.
- de notifier le présent document à l'ACQUEREUR, à l'adresse ci-dessus indiquée, conformément à l'article L.271-1 du CCH, le cas échéant.

L'acquéreur verse ce jour au compte de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €)

Cette somme comprend :

1°) des honoraires de conseils et de rédaction dus au notaire soussigné rédacteur des présentes à concurrence de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) HT majorés de la TVA au taux en vigueur de 20%, soit la somme de QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) TTC.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention

d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

2°) Le solde constituant une première provision au titre des débours engagés sur laquelle l'acquéreur autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, l'acquéreur restera redevable des honoraires, droit d'enregistrement et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution.

En cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur sera tenu définitivement des honoraires et droits d'enregistrement susvisés.

Le tout ainsi que l'acquéreur y consent dès à présent, et tel qu'il résulte de la convention d'honoraires signée ce jour.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent avoir été averties de l'intérêt de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière pour le rendre opposable aux tiers mais y renoncent dans l'immédiat. Elles se réservent toutefois la possibilité de s'en prévaloir ultérieurement si bon leur semble.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont 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.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la

détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

LOI ALUR

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

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

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

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

L'acquéreur déclare :

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

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le notaire rédacteur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique aux adresses suivantes qu'il affirme être son adresse personnelle.

Monsieur Brice PAQUET : brice.paquet@caissedesdepots.fr

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de

tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leurs sièges respectifs.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière

ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

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

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

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

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

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

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement

du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE sur support électronique

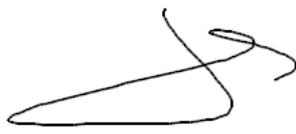
Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à Bordeaux, en l'étude du notaire soussigné.

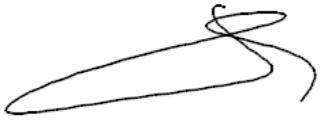
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Aurore EL ALAOUI EL BALRHITI

<p>Mademoiselle Elodie SANCHEZ représentant Brice PAQUET a signé à l'office le 04 octobre 2024</p>	
--	--

<p>Monsieur Loïc HEMARD représentant MAKE IT a signé à l'office le 04 octobre 2024</p>	
--	--

<p>Mademoiselle Elodie SANCHEZ représentant Brice PAQUET a signé à l'office le 04 octobre 2024</p>	
--	--

<p>Monsieur Loïc HEMARD représentant MAKE IT a signé à l'office le 04 octobre 2024</p>	
--	--

et le notaire Me EL ALAOUI EL
BALRHITI Aurore a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT-
QUATRE LE QUATRE OCTOBRE



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE
LE VINGT-QUATRE JUILLET

Maître Joël MOREAU notaire soussigné, associé de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES», titulaire :

- d'un Office Notarial situé à BORDEAUX (Gironde), 3-5, cours du Chapeau Rouge,
- d'un Office Notarial situé à PARIS (75), 17 rue de Miromesnil,

laquelle société est associée de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES - CAP FERRET», titulaire d'un Office Notarial situé à LEGE-CAP FERRET (Gironde), 2, avenue Edouard Branly.

Et associée de l'étude dénommée « ETUDES MOREAU NOTAIRES- SAINT MEDARD EN JALLES », titulaire d'un Office Notarial situé à SAINT MEDARD EN JALLES (Gironde), 142, avenue Montaigne.

Exerçant en l'office Notarial de BORDEAUX, identifié sous le numéro CRPCEN 33003.

Avec la participation de Maître Julien DESQUEYROUX, Notaire à BORDEAUX (33000), 23 Avenue du Jeu de Paume, Conseil de l'ACQUEREUR,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

1) Vendeur

La société dénommée "MAKE IT",

Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à ANDERNOS LES BAINS (33510), 17 avenue du Broustic.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 821 564 317.

Société en redressement judiciaire, ainsi qu'il résulte d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de BORDEAUX, le 24 mai 2023.

Déclarant avoir pour Notaire, Maître Joël MOREAU, notaire à BORDEAUX, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

Madame Anne-Marie FOURNIER, Directrice financière, demeurant à BORDEAUX (33000), 220 rue Mouneyra.

Née à BORDEAUX (33000), le 23 août 1967.

Célibataire, majeure.

Ayant conclu avec Monsieur Grégory José FLORES-BENAZET,
Un **pacte civil de solidarité**, le 6 novembre 2008 enregistré à la mairie de BORDEAUX le 6 novembre 2008, ainsi qu'il apparaît sur l'exemplaire en sa possession, lequel déclare que ledit pacte n'a pas été modifié depuis.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Déclarant avoir pour notaire, Maître Julien DESQUEYROUX, Notaire à BORDEAUX, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation,

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "MAKE IT", est représentée par Monsieur Sébastien BRUHAT, agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- Madame Anne-Marie FOURNIER est présente.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

A/ Concernant le VENDEUR :

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :

Que la société est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que la société a été mise en redressement judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de Commerce en date du 24 mai 2023 lequel a désigné la SCP SILVESTRI-BAUJET en qualité de Mandataire judiciaire

Qu'il résulte d'un mail adressé par le mandataire judiciaire le 18 mars 2024 ce qui suit ci-après littéralement reproduit savoir :

« Je n'ai aucune qualité pour assister Monsieur BRUHAT, qui garde l'entière gestion son activité courante, en l'absence de désignation d'un administrateur judiciaire, et qui a toute latitude pour signer les actes dans le cadre de l'exercice de cette activité. »

Que le vendeur agissant en qualité de marchand de bien, la présente vente ne peut être considéré comme un acte de disposition étranger à la gestion courante de l'entreprise, l'ordonnance du juge autorisant la vente n'est donc pas nécessaire.

B/ Concernant l'ACQUEREUR :

Chacun des acquéreurs déclare confirmer les énonciations figurant en tête des présentes relatives à son état civil, son statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité, sa nationalité et sa résidence.

Ils déclarent en outre :

Ne pas être placés sous l'un des régimes de protection juridique des majeurs

Ne pas être et n'avoir jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

Ne pas être en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil, ni susceptibles de l'être, selon les dispositions des articles L.711-1 et suivants du Code de la consommation.

CESSION DE CONTRAT

Le vendeur et l'acquéreur rappellent que le présent contrat consacre une vente conditionnelle à laquelle ils consentent et de façon irrévocable, sauf le bénéfice réservé à l'acquéreur des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation si elles sont applicables aux présentes.

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives qui se dénoueront avec effet rétroactif, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté, étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique.

Ils précisent en outre que la vente n'est pas consentie en considération de la personne de l'acquéreur ; aussi, dans un intérêt commun, ils conviennent que **l'acquéreur pourra céder le présent contrat de vente conditionnelle dans les conditions suivantes.**

La cession qui devra intervenir obligatoirement avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives devra être réalisée par écrit. Le cessionnaire sera tenu de respecter toutes les charges et obligations contenues aux présentes auxquelles il ne pourra être apporté aucune novation.

La cession ne fera l'objet d'aucun prix, elle donnera lieu seulement au remboursement par le cessionnaire au cédant d'une somme représentant le montant du séquestre constitué le cas échéant aux présentes qui sera alors compris dans la cession et cédé avec, le présent contrat.

Les formalités prévues à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, si elles sont applicables, seront exécutées immédiatement entre cédant et cessionnaire et, à cet effet, il sera remis au cessionnaire une copie du présent contrat, ainsi qu'une copie de l'acte de cession pour purger un droit de rétractation sur le contrat de cession.

Le vendeur aux présentes autorise cette remise à tout cessionnaire éventuel.

Le vendeur dispense cédant et cessionnaire des formalités prévues à l'article 1690 du Code civil, déclarant consentir par avance à la cession telle qu'elle est définie ci-dessus.

Toutefois, cette cession de contrat ne lui sera opposable qu'après:

1) purge du mécanisme de protection de l'acquéreur immobilier prévu par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, entre cédant et cessionnaire dans la mesure où les présentes entrent dans son champ d'application,

2) réalisation de toutes les conditions suspensives, en ce comprises celles qui auraient un caractère personnel,

3) réalisation des conditions suspensives pouvant être le cas échéant stipulées

dans l'intérêt du vendeur.

Faute de quoi la cession ne sera pas opposable au vendeur, et l'acquéreur initial continuera à être tenu de toutes les obligations résultant des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 106 rue Berruer,

L'ensemble immobilier comprend un bâtiment unique nommé « Bâtiment A », ainsi que des espaces aménagés en extérieur, savoir :

► **Bâtiment A élevé de deux étages sur rez-de-chaussée comprenant :**

Au rez-de-chaussée :

- un parc de stationnement couvert comprenant une voie desservant quatre parkings privatifs depuis la rue Berruer ;
- un hall d'entrée desservant un local commun pour les poubelles et vélos affecté à l'usage de l'ensemble des lots de logement de la résidence et une cage d'escaliers nommée A conduisant à l'étage supérieur ;
- un appartement directement accessible depuis la rue Vincent Thuron.

Au premier étage :

- la cage d'escaliers A desservant un palier commun et trois appartements dont deux duplex ;

Au deuxième étage :

- la partie supérieure des deux duplex dont l'accès s'exerce au premier étage ;
Toiture au-dessus avec équipements techniques communs.

► **Le surplus du terrain** est composé d'espaces verts communs attribués en jouissance exclusive au propriétaire du logement situé en rez-de-chaussée, à titre de jardin d'agrément ;

► **L'accès piétons et véhicules** à l'ensemble immobilier s'exerce directement depuis la rue Berruer et la rue Vincent Thuron.

Ledit immeuble cadastré sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	IN	0020	106 RUE BERRUER	02 a 46 ca
Contenance totale				02 a 46 ca

Lot numéro 3 - Teinte bleue- comprend, au premier étage, un appartement

composé de séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, WC, dégagement, balcon donnant sur la rue Chabrely.

Et les 202 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble", de "biens et droits immobiliers" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Le lot 3 a une superficie de 67,39 m²

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE ainsi qu'il résulte d'un certificat en date du 14 janvier 2021 demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie. .

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dont un projet demeure annexé aux présentes paraphé par les parties.

Il sera dressé par l'étude du notaire soussigné au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique, et sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX.

Plans - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral et le plan de situation de l'ensemble immobilier,
- Le plan des lots objets des présentes,

Etant ici précisé que lesdits plans seront annexés au règlement de copropriété.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - **Le vendeur déclare que le bien est actuellement à usage d'habitation.**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 631-7 du code de la construction et de l'habitation le bien « est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970 ». Par conséquent, un local est réputé ne pas être à usage d'habitation s'il avait un autre usage à cette date.

En outre, le vendeur garantit qu'il n'a pas demandé pour les biens ci-dessus désignés, un permis de construire de changement d'usage, une autorisation de changement de destination soumis à compensation, ne l'a pas offert en compensation et qu'à sa connaissance, préalablement à son acquisition, un tel changement d'usage avec compensation n'a pas été exercé.

Il est précisé par le vendeur que ces destination et usage ne sont pas en contravention avec les dispositions du code de l'urbanisme.

Le vendeur déclare et garantit sous sa responsabilité qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'Administration au regard de l'usage des biens et qu'il n'a fait l'objet

d'aucun litige ou d'une quelconque opposition.

L'acquéreur déclare qu'il entend conserver cet usage.

En conséquence, l'acquéreur est informé qu'il bénéficie des dispositions de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Proportions d'acquisition - L'acquéreur ayant déclaré qu'en application des dispositions du pacte civil de solidarité conclu par lui, il réalisait la présente acquisition pour son seul compte, et que les biens acquis seront sa propriété exclusive.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €).

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €) en ce compris les frais des présentes

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

**REMUNERATION DU MANDATAIRE
A LA CHARGE DU VENDEUR**

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "LAFITTE ET ASSOCIES", titulaire de la carte professionnelle, en vertu du mandat qu'il lui a été donné.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la

somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

1/ Dispositions générales.

Garantie d'éviction - Le vendeur sera tenu du trouble d'éviction.

A ce sujet, le vendeur déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption ou de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition,

- 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,

- qu'il n'a pas modifié la destination du bien en contravention des dispositions légales,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'acquéreur un droit quelconque sur le bien pouvant empêcher la vente,

- qu'il n'a accepté aucune offre au profit d'un autre candidat acquéreur que ce soit par courrier, courrier électronique, message depuis téléphone portable ou télécopie,

- subroger l'acquéreur dans tous ses droits et actions.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Travaux de rénovation -

1°) Bien que la construction de l'immeuble objet des présentes soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux de rénovation ont été effectués ainsi qu'il résulte savoir :

- d'un permis de construire délivré par la mairie de BORDEAUX le 18 janvier 2023 sous le numéro PC 033 063 22 Z 0544 autorisant les travaux suivants :

* Démolition partielle

* Transformation d'un garage en trois logements

- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux déposé en mairie par voie dématérialisée le 8 avril 2024 pour des travaux déclarés achevés au 4 avril 2024.

- d'une attestation de contestation de conformité délivrée par la mairie de BORDEAUX en date du 7 juin 2024.

Etant ici précisé par le vendeur :

- que l'affichage de l'autorisation a fait l'objet de constat ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par Me LENOIR, Commissaire de Justice en la résidence de BORDEAUX en date des 26 janvier, 27 février et 27 mars 2023.

- Que ladite autorisation n'a pas fait l'objet de recours ainsi qu'il résulte d'une attestation de non recours délivrée par le Tribunal Administratif en date du 27 juin 2024

Sont demeurées annexées les copies des pièces suivantes :

- les plans déposés à l'appui de la demande

- l'arrêté autorisant le permis de construire,

- le constat d'affichage

- le constat de non recours

- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

2°) Etant ici précisé que postérieurement à la réalisation des travaux autorisés par le permis de construire ci-dessus visé, le vendeur a précédé à la division du logement prévu au premier étage en deux logements dont le lot 3 objet des présentes le tout ainsi qu'il résulte des factures et assurances de la société **ASYR** dont les copies sont demeurées annexées.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à ces travaux sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Rappels des articles 1792 et suivants

Le **VENDEUR** doit à l'**ACQUEREUR** les garanties prévues par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 du Code civil en ce que ces garanties peuvent encore bénéficier au **BIEN** vendu compte tenu des délais fixés par l'article 1792-4-1 du Code civil.

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil susvisés 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 1792-2

"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."

Le bien objet des présentes étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241 -1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

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, 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.

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

Assurances - Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'ACQUEREUR a été informé du but de ces deux assurances :

- L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir

les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le VENDEUR s'engage à produire pour la vente définitive le contrat d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime.

Est en outre demeurée annexée le projet de contrat d'assurance dommage ouvrage délivré par la société RDC PRO en date du 12 juillet 2024.

La présente vente est donc conditionnée à la production par le vendeur d'une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi que la quittance de prime d'assurance

Ampleur des travaux - Travaux ne concourant pas à la livraison d'immeuble neuf - Le vendeur déclare que les travaux réalisés sur l'immeuble objet des présentes n'ont pas concouru à la production d'un immeuble neuf au sens des dispositions de l'article 257-I-2-2° du Code Général des Impôts, ci-après littéralement retranscrites :

« 1. - Les opérations concourant à la production ou à la livraison d'immeubles sont soumises à la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions qui suivent.

2. Sont considérés :

2° Comme immeubles neufs, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

a) Soit la majorité des fondations ;

b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;

c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;

d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux ».

Le vendeur déclare et garantit que les travaux réalisés ou en cours de réalisation sur l'immeuble objet des présentes :

- N'ont pas consisté en une construction nouvelle,
- N'ont pas consisté en une surélévation,
- N'ont pas rendu à l'état neuf :
 - la majorité des fondations ;
 - la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
 - la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
 - l'ensemble des éléments de second œuvre énumérés à l'article

245 A de l'annexe II au CGI dans une proportion au moins égale aux deux tiers pour chacun d'eux, et ci-après listés :

- a. les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ;
- b. les huisseries extérieures ;
- c. les cloisons intérieures ;
- d. les installations sanitaires et de plomberie ;
- e. les installations électriques ;
- f. et, pour les opérations réalisées en métropole, le système de chauffage

En conséquence, la présente mutation est exonérée de taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261-5-2° du Code Général des Impôts, le vendeur déclarant ne pas opter pour l'assujettissement de l'opération à la TVA.

Le tarif applicable sera celui de droit commun prévu par l'article 1594D du Code Général des Impôts.

Stationnement et dispositions de la loi ELAN - Le vendeur déclare que des lots d'habitation seront créés lors de la mise en copropriété du bien objet des présentes

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que la transformation d'un logement en de nouveaux logements dans un bâtiment et en dehors de tous travaux d'agrandissement ou de modification d'aspect extérieur, ne requiert pas, à ce seul titre, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.

En effet, dès lors que la création de logements se traduit exclusivement par la réalisation de travaux d'aménagement intérieur du bâtiment, l'opération peut être réalisée en l'absence de toute autorisation d'urbanisme, dans la mesure où de tels travaux n'emportent pas *de facto* création d'emprise au sol ni création de surface de plancher, ni changement de destination, ni modification de l'aspect extérieur ou des structures porteuses du bâtiment.

Le vendeur déclare en outre que les travaux de division n'ont été réalisés qu'après obtention de la conformité des travaux de rénovation ci-dessus visés.

Etant ici précisé que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme, introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (dite loi *ELAN*), entrée en vigueur le 25 novembre 2018, prévoient que « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire, lorsque ces logements sont situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du [CGI] ou dans une commune de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du [CCH]* »

Il résulte de l'ensemble des éléments qui précèdent que les nouvelles dispositions de l'article L. 151-36-1 du Code de l'urbanisme paraissent permettre d'écarter l'obligation de réalisation de places de stationnement en cas de division d'un immeuble d'habitation en logements, « *nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme* ».

Toutefois aucune jurisprudence n'a permis de confirmer ou d'infirmier cette position. Le vendeur déclare de son côté ne pas pouvoir justifier de la production d'une place de parking pour la création du lot objet des présentes

L'acquéreur reconnaît avoir reçu toutes les informations utiles à ce sujet et vouloir faire son affaire personnelle de l'absence de production d'un parking relative à la création du lot objet des présentes.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit.

A ce titre, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1641 et suivants du Code civil afférents à la garantie des défauts de la chose vendue, à l'exception des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 applicables à la seule vente d'immeuble à construire.

"Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Article 1647

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents.

Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Article 1648 alinéa 1

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Article 1649

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice."

Loi Carrez - Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un

vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 pour lesquels l'acquéreur devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant ;

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière **et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères** sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne mandat au vendeur, qui accepte, de résilier le contrat d'assurance-incendie à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

2/ Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - L'acquéreur devra respecter toutes les charges et conditions du règlement de copropriété de l'immeuble dont dépendent les fractions vendues, ainsi que de ses modificatifs éventuels et adhèrera à tous règlements intérieurs et statuts d'association pouvant concerner lesdits biens.

Le projet de règlement de copropriété demeuré annexé prévoit notamment différentes conditions particulières, déterminantes du consentement de l'ACQUEREUR et convenues entre ce dernier et le VENDEUR, quant à l'utilisation et à la destination des locaux à usage d'habitation.

Information de l'acquéreur sur la copropriété

En application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, est demeuré annexé aux présentes le règlement de copropriété dont dépendent les biens objets des présentes.

L'acquéreur reconnaît en avoir reçu ce jour une copie et que le vendeur n'est pas en mesure de lui remettre une copie des autres documents visés par la loi ; le présent acte constituant la première vente des lots sus désignés issus de la division emportant mise en copropriété de l'immeuble.

Le vendeur déclare qu'aucune assemblée générale n'a encore été réunie et que le budget prévisionnel n'a donc encore été déterminé

L'acquéreur déclare avoir été informé de l'impossibilité du Notaire de lui fournir ces éléments pour l'heure inexistants.

Copropriété - Syndic - Le VENDEUR déclare que **la copropriété dont dépendent les lots objet des présentes n'est actuellement pas gérée par un syndic, et que le syndic provisoire sera soit le vendeur, soit toute organisme que le vendeur désignera dans le règlement de copropriété.**

Le VENDEUR déclare que :

- 1) Aucune assemblée des copropriétaires n'a décidé de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution.
- 2) Il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement et n'a jamais eu à le faire.
- 3) Aucune répartition des charges n'est effectuée, les organismes collecteurs recouvrant directement auprès de chaque propriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.

Carnet d'Entretien - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble qui doit être établi par le syndic de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret n°2001-477 du 30 mai 2001 n'a pas encore été établi à ce jour.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Diagnostic technique - S'agissant de la première vente après la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans, un diagnostic technique global portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et des canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité de l'immeuble a été établi conformément aux dispositions de l'article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare expressément avoir consulté ce diagnostic dont une copie est demeurée ci-annexée.

Malgré les éléments relatés, il déclare en outre avoir néanmoins persisté dans son intention d'acquérir et faire son affaire personnelle des conséquences résultant des informations contenues dans ce diagnostic sans aucun recours contre le vendeur.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits contre les précédents propriétaires, maîtres d'œuvre et autres intervenants, et décharge le ou les notaires susnommés de toute responsabilité à cet égard.

MISE EN COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare en outre, eu égard à la division de l'immeuble que cet immeuble n'est pas frappé par les cas d'interdictions de division tels qu'il figure à l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En effet, le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît que :

- L'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, n'est pas déclaré insalubre et ne comportent pas pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n°48-1360 du 1^{er} Septembre 1948

- Ladite division n'entraînera pas la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14m² et à 33m³.

- L'immeuble dont s'agit n'est pas un immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

Le notaire soussigné a informé le VENDEUR que:

"Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies audit article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du Code Pénal. Elles encourrent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code."

Le vendeur déclare que l'ensemble immobilier est bien raccordé à l'assainissement communal, et que les biens immobiliers objet des présentes ont accès au réseau électrique ainsi qu'au réseau d'alimentation en eau potable via des compteurs individuels.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi les 14 janvier 2021 et le 17 juin 2024 par le cabinet d'expertises ALLIANCE DIAG AQUITAINE contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

Ce dossier comprend :

1°) Pour les parties privatives :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du CCH ;
(attestation d'absence)

Le vendeur s'engage à produire pour la vente définitive le consuel électrique.

2°) pour les parties communes:

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du CCH ;

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du

Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé (immeuble situé en zone de risques naturels, prescrit et approuvé, pour un risque d'inondation).
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat en zone 2: faible.
- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde le 20 novembre 2012.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi, le 20 juin 2024 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public, sans pouvoir toutefois en garantir la conformité au regard de la réglementation en vigueur.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance l'installation d'assainissement est en bon état de fonctionnement et n'a fait l'objet d'aucun contrôle communal.

A cet égard, il est rappelé à l'acquéreur le contenu des dispositions de l'article L 1331-1 alinéa 1er du Code de la santé publique:

"Le raccordement des immeubles aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées

*domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, **est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout**".*

Par ailleurs, l'article L 1331-4 du code de la santé publique dispose: " *Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive des propriétaires et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L 1331-1. La commune contrôle la conformité des installations correspondantes.*"

En outre, il est ici rappelé qu'en vertu de ces mêmes dispositions, la commune peut si nécessaire, ordonner la mise en conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle.

Radon - Une ordonnance du 10 février 2016 mentionne l'obligation pour le vendeur d'indiquer le risque d'exposition au radon dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques à compter du 1er juillet 2017.

Afin de se confirmer à cette obligation, un extrait de plan issue de la consultation du site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (<http://www.irsn.fr>) forme annexe aux présentes.

Les informations relatives à ce risque sont : en catégorie 2.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches, qui peut s'accumuler dans les espaces clos.

Le radon représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Le radon est classé comme cancérigène.

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

Catégorie 2 - *Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments. Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.*

Géorisques - La base de données GEORISQUES a été consultée. Une copie de cette consultation est demeurée annexée.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Une copie d'un plan émanant du site GEOPORTAIL est demeurée annexée.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le

propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE CONCERNANT LES LOGEMENTS

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus.

L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Afin d'informer plus précisément les parties sur la notion de décence, sont ci-après littéralement reproduits les **articles 1 à 6 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent** :

Article 1

« Un logement décent est un logement qui répond aux caractéristiques définies par le présent décret. »

Article 2

« Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes, au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre du logement et de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques à ces départements ;

2. Il est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes. Ces dispositions ne sont pas applicables dans les départements situés outre-mer ;

3. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont dans un état conforme à leur usage ;

4. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

5. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de

chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ;

6. Le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

7. Les pièces principales, au sens du troisième alinéa de l'article R. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. »

Article 3

« Le logement comporte les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient ;

2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. Une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un w.-c., séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comportant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ;

6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

*Dans les logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.
»*

Article 3 bis

« En France métropolitaine, le logement a une consommation d'énergie, estimée par le diagnostic de performance énergétique défini à l'article L. 126-26 du code de la

construction et de l'habitation, inférieure à 450 kilowattheures d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an.

La surface habitable mentionnée à l'alinéa précédent est celle définie à l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 4

« Le logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation. »

Article 5

« Le logement qui fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application de l'article L. 511-11 du code de la construction et de l'habitation ne peut être considéré comme un logement décent. »

Article 6

« Les travaux d'amélioration prévus à l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 susvisée sont ceux qui ont pour but exclusif de mettre les locaux en conformité avec tout ou partie des dispositions des articles 1er à 4 du présent décret, sans aboutir à dépasser les caractéristiques qui y sont définies.

Les articles 1er, 5 à 14 et 17 du décret du 9 novembre 1968 susvisé sont abrogés. »

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduits :

Article L.129-8

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie. »

Article R.129-12

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours

susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article. »

Article R.129-13

« La responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R.129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Cependant, ces deux responsabilités incombent :

- au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R.351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

- aux organismes agréés mentionnés à l'article L.365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes. »

Respect des normes d'hygiène et de salubrité - Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées par le Notaire soussigné desdites dispositions relatives aux règles d'hygiène, d'entretien et d'équipements des locaux à usage d'habitation, imposées par les articles R.1331-14 à 1331-65 du Code de la santé publique.

Pour la complète information des parties, sont ci-après reproduits les articles R.1331-15 et R.1331-16 du code précité :

Art. R. 1331-15 : « Les règles d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section sont applicables aux locaux d'habitation, ainsi qu'aux abords de ces locaux et aux parties communes des bâtiments d'habitation collectifs.

Les mêmes règles s'appliquent aux installations que sont notamment les maisons mobiles, les campements, les huttes, les caravanes, les chapiteaux, les bateaux, les roulottes, les cabanes informelles, les abris, les conteneurs. Toutefois, pour ces installations, un décret prévoit l'adaptation des règles énoncées par les sous-sections 2 et 3 de la présente section. »

Art. R. 1331-16 : « La méconnaissance des règles sanitaires d'hygiène et de salubrité édictées par la présente section est constitutive d'infractions recherchées et constatées conformément à l'article L. 1312-1 et sanctionnées conformément à l'article R. 1312-14.

Elle peut également, selon la nature des règles méconnues, leur importance ou leur cumul, et eu égard à l'éventuel risque ou au danger qui en résulte, constituer:

1° une situation d'urgence justifiant que soient ordonnées, conformément à l'article L. 1311-4, l'exécution immédiate de mesures sanitaires;

2° ou une situation d'insalubrité parmi celles définies aux articles L. 1331-22 et L. 1331-23, relevant du pouvoir de police de la salubrité des immeubles, locaux et installations du représentant de l'Etat prévu au 2o de l'article L. 511-4 du code de la construction et de l'habitation et aux articles 9 et 10 de la loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer;

3° ou un ou plusieurs désordres non constitutifs d'un danger ou risque pour la santé des personnes mais nécessitant qu'il y soit mis fin pour des motifs d'hygiène ou de salubrité,

relevant de la police administrative du maire en application de l'article L. 1421-4 du présent code et de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales. »

L'acquéreur est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

Une copie du règlement sanitaire départemental de la Gironde est demeuré annexé.

Carnet d'information sur le logement - Les parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.126-35-2 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, qui imposent l'établissement d'un carnet d'information pour tous travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique, et faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1^{er} janvier 2023, ou à défaut, faisant l'objet d'un devis accepté à compter du 1^{er} janvier 2023 ou, à défaut de devis, lorsque ces travaux débutent à compter du 1^{er} janvier 2023.

Ledit carnet d'informations doit reprendre les documents et informations mentionnés aux articles L.126-35-6 à L.126-35-8 du code précité.

Conformément à l'article L.126-35-10, le vendeur doit transmettre le carnet d'information à l'acquéreur lors de toute mutation du logement. Cette transmission a lieu au plus tard à la date de la signature de l'acte authentique, et l'acquéreur doit en attester dans l'acte authentique.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'a réalisé depuis le 1^{er} janvier 2023 aucun travaux de construction ou de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique.

Information sur l'encadrement des loyers - Dans les agglomérations où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le législateur a entendu encadrer le niveau de fixation du loyer des logements en relocation ou des renouvellements de bail. Le décret n°2017-1198 du 27 juillet 2017, modifié par celui n°2019-802 du 26 juillet 2019, définit les modalités d'application de ce dispositif d'encadrement des loyers. Il précise le périmètre géographique correspondant aux zones de tension du marché locatif, les modalités de détermination des loyers de référence ainsi que les modalités d'application du complément de loyer.

La ville de BORDEAUX a été rendue éligible au dispositif d'encadrement des loyers par Décret n° 2021-1145 du 2 septembre 2021 fixant le périmètre du territoire de la métropole Bordeaux Métropole sur lequel est mis en place le dispositif d'encadrement des loyers prévu à l'article 140 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'arrêté préfectoral du 20 juin 2022, dont un exemplaire est ci-annexé a donc fixé pour la Commune de BORDEAUX les valeurs pour la période du 15 juillet 2022 au 14 juillet 2023, et fixe chaque année trois niveaux de loyers de référence (hors charges) pour chaque catégorie de logement :

- Un loyer de référence correspondant au loyer médian ;

- Un loyer de référence minoré (inférieur de 30% au loyer de référence) ;
- Un loyer de référence majoré (supérieur de 20% au loyer de référence).

L'encadrement des loyers interdit au propriétaire de fixer un loyer au-dessus du loyer de référence majoré et prévoit des sanctions en cas de non-respect de cette nouvelle réglementation.

Ce texte concerne tout nouveau contrat de location à BORDEAUX, à compter du 15 juillet 2022, savoir :

- Première mise en location,
- Renouvellement de bail,
- Changement de locataire,
- Colocations.

Mais ne sont notamment pas concernés par ce mécanisme d'encadrement des loyers :

- Les baux en cours signés avant le 15 juillet 2022 et ceux, arrivés à échéance mais qui font l'objet d'une reconduction tacite,
- Les logements sociaux HLM, les logements conventionnés APL.

Le dispositif concerne les logements loués vides ou meublés à titre de résidence principale soumis à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 ainsi que le bail mobilité.

Le lien permettant de calculer le loyer applicable est le suivant : <https://simulateurloyer.bordeaux-metropole.fr>

La cartographie est consultable sur le site de Bordeaux Métropole : <https://geo.bordeaux-metropole.fr/encadrement-des-loyers/>

L'acquéreur déclare avoir reçu toutes explications nécessaires de la part des Notaires soussigné et faire son affaire personnelle des conséquences juridiques et financières pouvant intervenir tant pour lui que pour ses ayants-droits et mandataires, relatives à un éventuel projet de location ou changement de destination du bien.

Dispositions spécifiques : Permis de louer - Permis de diviser - Les parties, et notamment l'acquéreur, reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné, toutes informations, explications et conseils sur le dispositif suivant :

Depuis le 1er janvier 2022, sont mis en place dans certaines communes de BORDEAUX METROPOLE, trois outils juridiques issus de la loi ALUR de 2014 pour lutter contre les locations de logements de mauvaise qualité :

- **Le permis de louer** (articles L.635-1 à L.635-11 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.635-1 à R.635-4 du même code) qui permet d'interdire ou de soumettre à des conditions la mise en location d'un bien qui porterait atteinte à la sécurité ou salubrité des locataires (demande à déposer avant la conclusion du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions, et doit être jointe au contrat de bail. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 15.000,00 euros.

- **La déclaration de mise en location** (articles L.634-1 à L.635-5 du Code de la

construction et de l'habitation, et des articles R.634-1 à R.634-4 du même code) qui permet une surveillance du marché locatif et une prise de contact avec les propriétaires bailleurs en cas de besoin (demande déposée après la signature du bail).

Cette réglementation spécifique s'applique à toute mise en location nue ou meublée d'un bien faisant l'objet d'un bail écrit ou verbal soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et de ses textes subséquents. La déclaration doit être effectuée par le bailleur dans les quinze jours au plus tard suivant la conclusion du contrat de location. Toute mise en location en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 5.000,00 euros.

- Le permis de diviser (*articles L.111-6-1 à L.111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation, et des articles R.423-70-1 à R.425-15-2 du Code de l'urbanisme*) qui permet de contrôler la division excessive des immeubles, de s'assurer de l'habitabilité d'un logement après division et de lutter contre la spéculation immobilière excessive en interdisant par exemple la création de logement inférieurs à 14 m².

Cette réglementation spécifique s'applique à toute création de nouvelle unité d'habitation dans un immeuble déjà bâti. L'autorisation obtenue expressément ou tacitement, peut être soumise à prescriptions. Toute création d'une nouvelle unité d'habitation en contravention avec ces dispositions expose notamment le bailleur à une amende pouvant s'élever à 25.000,00 euros.

Si l'acquéreur entend réaliser des travaux sur les biens pouvant entrer dans le champ d'application des dispositions qui précèdent, ou s'il entend les affecter à un usage locatif, il devra s'assurer du respect de ces dispositions si elles sont applicables, le vendeur ne pouvant être inquiété à ce sujet.

A ce jour, il résulte de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE en date du 18 mars 2021 et de la cartographe jointe, que l'immeuble objet des présentes n'est concerné par aucune de ces prescriptions.

Information sur le changement d'usage (biens à usage d'habitation) -

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le changement d'usage s'étend : « *aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable.* »

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si l'acquéreur entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article L.324-1-1 IV. du Code du tourisme, dans sa rédaction issue de l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

Sont demeurés annexés :

- La copie de la délibération du Conseil de BORDEAUX METROPOLE du 7 juillet 2017 numéro 207-488 approuvant le règlement municipal de BORDEAUX concernant les autorisations de changement d'usage ;

- La copie de la délibération du Conseil municipal de BORDEAUX en date du 10 juillet 2017 numéro D-2017/268 imposant la déclaration préalable des locations des locaux d'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;

- Et le règlement municipal de BORDEAUX fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé que le non-respect de cette déclaration préalable l'expose à une amende de 50.000,00 euros.

Le vendeur déclare qu'il n'a sollicité sur les biens vendus aucune demande de changement d'usage.

L'acquéreur déclare ne pas vouloir à ce jour affecter tout ou partie des biens objets des présentes à un usage autre que l'habitation.

Information relative aux meublés de tourisme - En application des dispositions de l'article L631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le conseil municipal a, aux termes d'une délibération en date du 10 juillet 2017 n° D-2017/268, instauré une déclaration de mise en location pour « *toute location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur le territoire de Bordeaux, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable sur le portail téléservice de Bordeaux ou par courrier adressé à Monsieur le Maire de Bordeaux. L'enregistrement est obligatoire à compter de la première nuitée de location.* »

Ce dispositif est actuellement en vigueur, conformément :

- Aux délibérations du conseil municipal de la Ville de BORDEAUX contenant la délibération n° D-2017 / 268 du 10 juillet 2017 ;

- Au règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en

application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

L'article L324-1-1, II du Code du tourisme prévoit que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où le meublé est situé.

Dès lors, cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Toutefois, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, dans celles de plus de 200.000 habitants, celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, celles appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants et celles qui ont fait l'objet d'une décision de l'autorité administrative sur proposition du maire (article L631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L324-1-1, III du Code de tourisme prévoit qu'une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Le non-respect de cette réglementation est sanctionné, outre par le retour à son usage primitif du local transformé sans autorisation, d'une amende de 50.000,00 euros (article L651-2 du même Code).

Le changement de destination devra être demandé personnellement par l'ACQUEREUR sans que cette condition revête un caractère suspensif ou impulsif et déterminant des présentes.

Dès réception, la déclaration doit donner lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Le Notaire soussigné attire également l'attention de l'acquéreur concernant les nouvelles dispositions de la loi ELAN qui assimilent désormais de telles locations à une activité commerciale, lesquelles demeurent donc illicites en présence d'une clause d'habitation bourgeoise ou mixte (habitation/professionnel).

Fiscalité de la location de logements touristiques :

1°) Il est ici rappelé à l'acquéreur que, en application des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts, si la location nue ou meublée de locaux à usage d'habitation bénéficie d'une exonération de la TVA, conformément aux 2° et 4° de l'article 261 D du même Code, le fait que cette activité s'accompagne de la part de l'exploitant d'au moins trois prestations para-hôtelières, telles que le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge ou la réception de la clientèle, rendra l'opération taxable au même titre que les prestations fournies par les professionnels de l'hôtellerie et sera donc soumise à la TVA, sous réserve du régime de la franchise de base. Ces prestations peuvent ne pas être effectivement rendues, il suffit que l'entreprise dispose des moyens nécessaires pour répondre aux éventuelles

demandes des clients.

L'acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé du régime fiscal particulier applicable à ce type de location.

2°) Il est également rappelé qu'il y a lieu d'être immatriculé auprès des services de la commune pour les besoins du paiement de la taxe de séjour.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX SITES POLLUES

Il résulte du titre de propriété du vendeur ce qui suit ci-après littéralement reproduit savoir :

Cuve à à gasoil - Le vendeur a signalé à l'acquéreur l'existence d'une cuve à gasoil enterrée à l'intérieur du hangar à droite en entrant, qui est à sa connaissance non utilisée. Cette cuve servait antérieurement au ravitaillement des autocars.

L'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance de son existence et fera son affaire personnelle de son retrait, le prix de vente ayant été négocié en fonction des coûts de neutralisation de cette cuve et / ou de son évacuation.

L'acquéreur reconnaît avoir été averti du risque de pollution qui pourrait apparaître si la cuve devait être en mauvais état.

A toutes fins utiles, et pour la parfaite information de l'acquéreur, sont ici reproduits les articles 27, 28 et 29 de l'arrêté du 1er juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées ni la réglementation des établissements recevant du public :

« Article 27 - Il appartient à l'utilisateur de l'installation d'entretenir celle-ci de manière à éviter tout épandage de produit.

La cuvette de rétention doit être maintenue dans un état satisfaisant de manière à rester étanche et à garder sa contenance initiale (exempte d'objet ou de liquide réduisant sa capacité).

Tout réservoir ou canalisation en service dont le manque d'étanchéité est constaté doit être immédiatement réparé ou remplacé. Il convient de limiter au minimum la migration du produit en cas de pollution.

Article 28 - Tout abandon (définitif ou provisoire) d'un réservoir doit faire l'objet de dispositions conduisant à éviter tout risque de formation de vapeurs :

- vidange, dégazage et nettoyage ;*
- comblement du réservoir (le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute la surface de la paroi interne du réservoir) ;*
- ou retrait de celui-ci.*

L'entreprise qui intervient dans ce cadre fournit un certificat à l'utilisateur garantissant la bonne exécution des opérations d'inertage citées ci-dessus.

Si l'abandon est consécutif à la modification de l'installation de chauffage, il appartient à l'entreprise intervenante de respecter ces dispositions.

Article 29 - Avant la remise en service d'un réservoir qui a fait l'objet de la procédure citée à l'article 28 ci-dessus, les opérations suivantes doivent être effectuées :

- nettoyage des parois intérieures si nécessaire ;*
- contrôle d'étanchéité ;*
- vérification de la conformité de l'installation au présent arrêté en l'absence du certificat défini à l'article 25 ci-dessus et remise d'un certificat de conformité le cas échéant.»*

A ce sujet le vendeur déclare qu'à l'occasion de la réalisation de ses travaux il a localisé une ancienne fosse, qu'il a comblée avant la réalisation des travaux.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;
- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination

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

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites **GEORISQUES et BASIAS** permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, d'installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- que l'immeuble est répertorié comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : habitation.

- Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni

d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- que le vendeur produise pour la vente définitive, une attestation d'assurance dommage ouvrage ainsi qu'une quittance de prime.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur : constitution d'un gage-espèces.

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

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

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

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

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

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

Les parties rappellent que cette condition suspensive doit être appliquée strictement et ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une

renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur déclare qu'il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Montant du prêt : TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330.000,00 €)

Taux d'intérêt maximum : 3,70 % hors assurances.

Durée maximale du prêt : 20 ans.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le 24 septembre 2024 et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, aussitôt, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

L'acquéreur déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être parlé, est une condition suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu, ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute

de l'acquéreur, les présentes seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ce dernier à titre d'acompte, devront lui être restituées aussitôt qu'il aura justifié du refus qui lui aura été notifié par le ou les organismes financiers.

Si, au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de l'acquéreur, le vendeur se réserve de poursuivre l'acquéreur fautif en vue de l'obtention de dommages-intérêts.

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Julien DESQUEYROUX, avec la participation de Maître Joël MOREAU, notaire à BORDEAUX**

La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 24 octobre 2024

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

DEPOT DE GARANTIE

L'ACQUEREUR versera, dans les dix jours des présentes **en la comptabilité de l'Office notarial « ETUDES MOREAU NOTAIRES »** Notaires à BORDEAUX (Gironde), 3 et 5 cours du Chapeau Rouge, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du code civil, la réception du virement valant acceptation de la mission et le défaut de virement entraînant caducité de la présente vente conditionnelle si bon semble au VENDEUR,

La somme de QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 €)

Sur le compte dont les caractéristiques sont les suivantes :

Relevé d'identité bancaire	Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
DRFIP AQUITAINE ET DPT GIRONDE 24 RUE F DE SOURDIS BP908 33060 BORDEAUX CEDEX	Code banque 40031	Code Guichet 00001	N° de compte 0000139854P	Clé RIB 33
ETUDES MOREAU NOTAIRES 3 ET 5 COURS DU CHAPEAU ROUGE 33000 BORDEAUX	Identification Norme Internationale Bancaire (IBAN) FR0340031000010000139854P33			
	Identification International de la banque (BIC) CDCGFRPPXXX			

A ce sujet, il est formellement convenu entre les parties ce qui suit :

A/ Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix ou les frais.

B/ Si l'ACQUEREUR ne signe pas l'acte authentique dans le délai prévu, les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, la somme versée reviendra au VENDEUR.

Toutefois, conformément à l'article 1960 du code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au VENDEUR que du consentement de toutes les parties ou en

exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

C/ Si le refus de signer l'acte authentique provient du VENDEUR, la ou les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, l'ACQUEREUR pourra, s'il ne poursuit pas le VENDEUR en exécution forcée, obtenir la restitution de la somme versée.

Dans cette hypothèse, le VENDEUR donne d'ores et déjà l'autorisation irrévocable au séquestre de remettre la somme à l'ACQUEREUR sans préjudice de la clause pénale ci-dessus.

D/ Si une des conditions suspensives n'était pas réalisée, ou si une des parties conteste la réalisation ou la non réalisation d'une condition suspensive, le séquestre, conformément à l'article 1960 du code civil, ne pourra se dessaisir des fonds que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

E/ Pour le cas où l'ACQUEREUR userait de la faculté de rétractation, et ce dans la seule mesure où celle-ci peut s'appliquer aux présentes, le dépôt de garantie lui sera restitué sans intérêt et le séquestre sera valablement déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de TRENTE-TROIS MILLE EUROS (33.000,00 €)

Si la somme est due par l'ACQUEREUR, le montant du dépôt de garantie ci-dessus versé s'imputera à due concurrence.

En outre, et pour le cas où les honoraires dus à l'agence immobilière ayant négocié cette transaction resteraient à la charge de la partie non défaillante aux termes du mandat visé ci-après, les parties conviennent que le montant de la clause pénale ci-dessus déterminé serait alors automatiquement augmenté du montant TTC de cette commission.

MANDAT

Les parties agissant dans un intérêt commun mandatent expressément le ou les notaires sus nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente, au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du CCH, avec faculté pour eux de substituer, à l'effet :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les pièces nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.
- de notifier le présent document à l'ACQUEREUR, à l'adresse ci-dessus indiquée, conformément à l'article L.271-1 du CCH, le cas échéant.

L'acquéreur verse ce jour au compte de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €)

Cette somme comprend :

1°) des honoraires de conseils et de rédaction dus au notaire soussigné rédacteur des présentes à concurrence de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €) HT majorés de la TVA au taux en vigueur de 20%, soit la somme de QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) TTC.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

2°) Le solde constituant une première provision au titre des débours engagés sur laquelle l'acquéreur autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, l'acquéreur restera redevable des honoraires, droit d'enregistrement et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution.

En cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'acquéreur sera tenu définitivement des honoraires et droits d'enregistrement susvisés.

Le tout ainsi que l'acquéreur y consent dès à présent, et tel qu'il résulte de la convention d'honoraires signée ce jour.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties déclarent avoir été averties de l'intérêt de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière pour le rendre opposable aux tiers mais y renoncent dans l'immédiat. Elles se réservent toutefois la possibilité de s'en prévaloir ultérieurement si bon leur semble.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont 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.

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

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

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

L'acquéreur déclare avoir été informé que la faculté de rétractation dont il dispose pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

En cas de rétractation dans le délai précité, le présent contrat sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle. Cette rétractation aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré, lorsqu'elle sera exercée.

En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement la caducité des présentes.

En outre, il est ici précisé qu'en application des dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur ne peut effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Cependant, le présent contrat étant conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, l'acquéreur pourra effectuer un versement entre les mains du notaire chargé de la régularisation

des présentes par acte authentique. Si l'acquéreur décidait d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds versés lui seraient restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

LOI ALUR

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

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

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

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

L'acquéreur déclare :

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

Cette faculté de rétractation doit être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

A cet effet, et conformément aux dispositions du I de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques, l'acquéreur autorise expressément le notaire rédacteur à lui notifier le présent acte par l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique aux adresses suivantes qu'il affirme être son adresse personnelle.

Mme FOURNIER: fournier.anne33@gmail.com

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation

des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,

- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leurs sièges respectifs.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant

réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

2013-803 du 3 septembre 2013.

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE sur support électronique

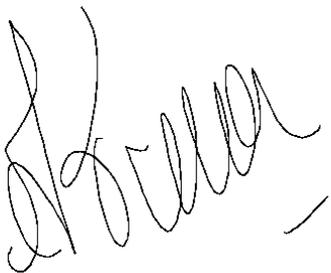
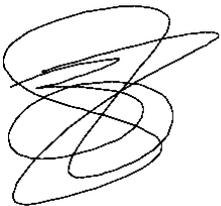
Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de l'une des parties et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature de l'autre partie et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique sécurisé. La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature de Me DESQUEYROUX JULIEN

<p>Mme FOURNIER Anne-Marie a signé à BORDEAUX le 24 juillet 2024</p>	
<p>et le notaire Me DESQUEYROUX JULIEN a signé à BORDEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT QUATRE JUILLET</p>	

Recueil de signature par Me Joël MOREAU

<p>Monsieur Sébastien BRUHAT représentant MAKE IT a signé à l'office de Me Joël MOREAU le 24 juillet 2024</p>	
---	--

<p>et le notaire Me MOREAU Joël a signé à l'office de Me Joël MOREAU L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE VINGT-QUATRE JUILLET</p>	
--	--