

102037101

AJ/AJ/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE DIX NEUF MAI**

Maître Alexandra JACQUET, notaire soussignée, au sein de la société « Thibault SUDRE, notaire associé d'une société titulaire d'un Office Notarial » à BORDEAUX (Gironde), 12, Place des Quinconces, identifié sous le numéro CRPCEN 33145,

Avec la participation de Maître Grégory DANDIEU, notaire à BORDEAUX, assistant l'ACQUEREUR, identifié sous le numéro CRPCEN 33016, Ici présent.

Reçoit l'acte authentique de COMPROMIS DE VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS à la requête des parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SOUMAFE**, Société à responsabilité limitée au capital de 250000,00 €, dont le siège est à LACANAU (33680), 27 AVENUE DE BORDEAUX , identifiée au SIREN sous le numéro 804343853 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX CEDEX.

ACQUEREUR

Monsieur Bernard Max **BUHLER**, architecte, époux de Madame Mariam **ARSALANNE**, demeurant à BORDEAUX (33000) 290 rue du Jardin Public.

Né à LAPARADE (47260) le 9 juillet 1954,

Marié à la mairie de BORDEAUX (33000) le 15 mai 1999 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître SARRAZY, notaire à BORDEAUX.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES VENDUES / ACQUISES

La vente porte sur la pleine propriété du bien, que l'acquéreur acquiert pour son compte personnel, dans des quotités qui seront définies ultérieurement.

EXPOSE

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans

laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).

- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Pour le vendeur :

- pièce d'identité,
- consultation gel des avoirs.

Pour l'acquéreur :

- pièce d'identité,
- consultation gel des avoirs.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOUMAFE est représentée à l'acte par Monsieur SOUBESTE Eric, agissant en sa qualité de gérant de ladite société.

- Monsieur Bernard BUHLER est présent à l'acte.

Ceci déclaré, il est passé au COMPROMIS de VENTE objet des présentes ainsi qu'il suit :

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

Ainsi que cela sera indiqué ci-après, le transfert de propriété, résultat de cette vente est différé au jour de l'acte de vente lequel constatera la réalisation

des conditions suspensives et le paiement du prix.

IDENTIFICATION DU BIEN – DESIGNATION

DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **BORDEAUX (GIRONDE) (33000),
18 Quai de Bacalan :**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
RS	51	18 QUAI BACALAN	00 ha 02 a 09 ca
RS	217	18 QUAI BACALAN	00 ha 00 a 42 ca

Total surface : 00 ha 02 a 51 ca

Le lot de copropriété suivant :

Lot numéro deux (2)

teinte rose – comprend, à l'arrière du rez-de-chaussée, un local d'habitation à aménager, actuellement composé de trois pièces, WC, deux cours ;

Et les quatre-vingt-huit millièmes (88 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Anne-Cécile PERROMAT, notaire à BORDEAUX, le 7 novembre 2019 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 2 décembre 2019 volume 2019P numéro 13223.

PLANS

Figurent en annexe :

- Un extrait de plan cadastral,
- Le compte rendu GOOGLE MAPS et GEOPORTAIL,
- Plan du lot objet des présentes, tels qu'annexés à l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

La désignation des lieux a été établie sur la déclaration des parties et n'a pas donné à lieu à vérification par le notaire soussigné, qui ne pourra pas être tenu responsable d'une inexactitude dans les caractéristiques et éléments déclarés.

DECLARATIONS PAR LE VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans les BIENS, en dehors de ce qui suit :
 - de travaux en infraction aux dispositions du règlement de copropriété, notamment par une annexion, une atteinte ou une utilisation irrégulière privative des parties communes,
 - de travaux ayant nécessité de percements de murs porteurs,
 - de travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou crée de nouvelles surfaces.
- Qu'il n'a pas modifié la destination et l'usage des BIENS.
- Qu'à sa connaissance l'ensemble des tuyaux d'eaux est relié conformément aux réseaux des eaux de la copropriété, qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs et que les water-closets installés dans les BIENS ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques.
- Que les BIENS ne sont pas soumis au prélèvement de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H.) ;
- Que les impôts fonciers grevant les BIENS, mis en recouvrement à ce jour, ont été acquittés.

DECLARATIONS PAR L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare :

- 1°) avoir visité les lieux, par tout professionnel et/ou homme de l'art et intermédiaire qu'il a jugé compétent,
- 2°) dispenser le vendeur d'établir plus complètement la désignation et la consistance du bien vendu.
- 3°) qu'il n'envisage pas de changer la destination de l'immeuble ni de réaliser des travaux nécessitant un permis de construire ou une autorisation de travaux, mais que pour le cas où il réaliserait de tels travaux, il fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires, et n'entend pas soumettre son engagement aux présentes à l'obtention préalable de ces autorisations.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

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

39,00 M² pour le lot numéro DEUX (2)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société ANALYS'IMMO – 19 rue du Petit Parc - BORDEAUX, le 09 avril 2026 annexée.

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

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

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

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles de modifier cette superficie, en dehors de ce qui résulte ci-après des travaux.

IDENTIFICATION DES BIENS MEUBLES

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **CENT QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS (140 200,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, le paiement devra intervenir impérativement par virement bancaire préalable reçu le jour de la signature sur le compte CAISSE DES DEPOTS et CONSIGNATIONS du notaire rédacteur ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur le fait qu'il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés par acte authentique.

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence PARTENAIRE INVESTISSEMENT – 54 rue Croix de Seguey - BORDEAUX, en date du 25 novembre 2025, numéro 1556, non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS (9 800,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

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

Prix de vente :	140 200,00 EUR
CENT QUARANTE MILLE DEUX CENTS EUROS	
Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :	
- la provision sur frais de l'acte de vente :	12 400,00 EUR
DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS.	
- les honoraires ou émoluments de négociation s'il y a lieu :	9 800,00 EUR
NEUF MILLE HUIT CENTS EUROS.	
- la provision sur frais du prêt envisagé + prorata de TF et de charges de copropriété :	30 000,00 EUR
TRENTE MILLE EUROS	
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total s'établit à la somme de :	
CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENTS EUROS	192 400,00 EUR

REALISATION DU FINANCEMENT

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

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	160 000,00 EUR
CENT SOIXANTE MILLE EUROS	
- au moyen de ses fonds personnels pour :	32 400,00 EUR
TRENTE-DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS	

TOTAL EGAL au montant à financer :

CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE QUATRE CENTS 192 400,00 EUR
EUROS

INFORMATIONS RELATIVES AU BIEN VENDU

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BAUDERE, notaire à BORDEAUX, le 05 octobre 2017.

USAGE DU BIEN

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

CLAUSE DE DESTINATION - OCCUPATION

Le règlement de copropriété contient la clause de destination suivante :

«.../...»

Destination des locaux

L'immeuble est destiné à usage principal d'habitation ; toutefois, les différents locaux, et notamment le lot 1, pourraient être occupés pour l'exercice de professions libérales et/ou médicales, sous réserve des éventuelles autorisations des administrations et des institutions concernées.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans le local, même après décès ou par autorité de justice.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble la profession de musicien ou de chanteur ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge déterminée par l'architecte de l'immeuble, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

De façon plus générale, les différents locaux ne pourront être utilisés pour un usage bruyant, malodorant ou contraire aux bonnes moeurs»

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION CHANGEMENT D'USAGE

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1^{er} mars 2018, à Bordeaux, toute utilisation d'un logement, pour autre chose que de l'habitation (bureau, commerce, cabinet médical, etc.), et sauf une activité de location touristique, doit effectivement faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage à titre personnel.

Changement d'usage - information

Dans la mesure où l'ACQUEREUR entendrait affecter directement ou indirectement tout ou partie du BIEN actuellement à usage d'habitation (en tout ou partie) à un autre usage, le notaire soussigné l'avertit du contenu impératif des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement d'usage, aux inconvénients pouvant résulter à son encontre

de l'inobservation de ce texte, ainsi que du respect des normes dont relève l'usage envisagé.

Le domaine d'applicabilité de l'article L 631-7 est le suivant :

- les villes de plus de 200 000 habitants,
- les villes situées en petite couronne : Hauts-de-Seine (92), Seine-Saint-Denis (93) ou Val-de-Marne (94),
- les communes ayant rendu applicable l'article L 631-7 conformément aux dispositions de l'article L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'obtention de l'autorisation du Maire, ou celle du Maire d'arrondissement, est nécessaire avant de procéder au changement d'usage du logement. Aucune stipulation contractuelle du bail ou du règlement de copropriété, s'ils existent, ne doivent s'opposer à ce changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel.

Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, au nouvel usage. Dès le départ du bénéficiaire de cet usage, les lieux ayant fait l'objet de l'autorisation doivent être rendus à l'habitation, sauf si l'autorisation de changement d'usage a été accordée par compensation c'est-à-dire par l'affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation se trouvant alors attachée au local.

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, ce changement est ainsi attaché au bien.

Changement de destination - Information - Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'ACQUEREUR déclare, savoir :

*** avoir pris connaissance de l'état descriptif de division et règlement de copropriété,**

*** ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes,**

*** avoir parfaite connaissance de cette réglementation et vouloir en faire son affaire personnelle.**

ZONE TENDUE – MONTANT FIXATION DU LOYER – INFORMATION

Dans la mesure où l'ACQUEREUR destinerait le BIEN à la location, il est ici précisé que le bien se trouve en « Zone tendue » c'est-à-dire dans une agglomération où se manifeste un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Le législateur est intervenu pour encadrer le niveau de fixation du loyer d'habitation à l'occasion **du renouvellement du bail** suivant Décret n° 2017-1198 du 27 juillet 2017.

Conformément à l'article 3 dudit décret, lorsqu'un logement vacant fait l'objet d'une nouvelle location, **le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire.**

L'article 4 dudit décret fixe les dérogations à l'alinéa précédent ci-après littéralement rappelé :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 3, le loyer du nouveau contrat de location peut être réévalué dans les conditions et les limites suivantes :

1° Lorsque le bailleur a réalisé, depuis la conclusion du contrat de location initial avec le précédent locataire ou, au cas où le bail a été renouvelé, depuis son dernier renouvellement, des travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 susvisée, portant sur les parties privatives ou sur les parties communes pour un montant au moins égal à la moitié de la dernière année de loyer, la hausse du loyer annuel ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux toutes taxes comprises ;

2° Lorsque le dernier loyer appliqué au précédent locataire est manifestement sous-évalué, la hausse du nouveau loyer ne peut excéder la moitié de la différence entre le montant d'un loyer déterminé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables et le dernier loyer appliqué au précédent locataire, révisé dans les limites prévues à l'article 3 ;

3° Le loyer relatif à un logement qui a fait l'objet depuis moins de six mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer peut être librement réévalué. »

Sont par ailleurs exclus du dispositif de limitation de loyer :

- a) Les logements faisant l'objet d'une première location ;
- b) Les logements inoccupés par un locataire depuis plus de dix-huit mois.

NOTION DE LOGEMENT DECENT

L'ACQUEREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au

moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air 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.

L'ensemble des conditions édictées par ce décret figure dans un document annexe.

Pour répondre à la notion de logement décent le BIEN doit également comporter des éléments d'équipement et de confort, à savoir :

- Une installation permettant un chauffage normal (le bien doit être muni des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion) adaptés aux caractéristiques du logement,
- Une installation en eau potable,
- Un système d'évacuation des eaux usées,
- Une alimentation électrique.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. À défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'ACQUEREUR 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.

ENCADREMENT DU LOYER - INFORMATION

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.

Il résulte notamment du site de la Préfecture de la Gironde, savoir :

.../...

*« La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a introduit la possibilité de mettre en place, sur les territoires tendus, un **dispositif expérimental d'encadrement des loyers**, pour une durée de 5 ans à compter de sa publication, prolongée de trois ans par la loi du 21 février 2022*

relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS). **Ce dispositif a pour objectif d'agir contre les loyers excessifs et de contenir les hausses de loyers abusives constatées dans ces territoires pour préserver le pouvoir d'achat des Français et leur faciliter l'accès au logement. Il s'articule avec le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers (plafond IRL).**

C'est dans ce cadre que Bordeaux Métropole a déposé en novembre 2020, auprès du ministère en charge du logement, un dossier de candidature pour encadrer les loyers sur la commune de Bordeaux. Cette demande a été validée par le décret n°2012-1145 du 2 septembre 2021.

Suite à la publication de ce décret et à l'appui des données de l'observatoire local des loyers de l'agglomération bordelaise, porté par l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine (a'urba) et pour lequel un agrément a été délivré par arrêté ministériel du 11 janvier 2021, **Fabienne Buccio, préfète de la Gironde, a signé le 20/06/2022 l'arrêté fixant pour une année les loyers de référence sur la commune de Bordeaux. L'encadrement des loyers à Bordeaux est entré en vigueur à compter du 15/07/2022.**

Étienne Guyot, Préfet de la Gironde, a signé le 20/06/2023 l'arrêté fixant pour une année les loyers de référence sur la commune de Bordeaux, avec une entrée en vigueur le 15/07/2023.

Étienne Guyot, Préfet de la Gironde, a signé le 20/06/2024 l'arrêté fixant pour une année les loyers de référence sur la commune de Bordeaux, avec une entrée en vigueur le 15/07/2024.

Étienne Guyot, Préfet de la Gironde, a signé le 20/06/2025 l'arrêté fixant pour une année les loyers de référence sur la commune de Bordeaux, avec une entrée en vigueur le 15/07/2025.

Quels sont les logements et contrats concernés ?

Le dispositif d'encadrement des loyers s'applique aux baux signés à compter du 15/07/2022 pour les locations nues et meublées : nouveaux emménagements (relocations et premières locations), renouvellement de baux et baux mobilité. Il s'applique également aux colocations.

Les baux en cours et les reconductions tacites ne sont pas concernés.

Ne sont pas concernés par l'encadrement des loyers : les logements conventionnés APL (y compris les logements conventionnés Anah), les logements soumis à la loi de 1948, les logements HLM, les locations de tourisme et les logements meublés situés dans certaines résidences avec services.

Des modèles de contrat de bail sont disponibles à l'adresse suivante :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F920>

Fixation des loyers

L'arrêté préfectoral en vigueur définit trois niveaux de loyers de référence fondés sur les données de l'observatoire local des loyers :

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

Ces loyers de référence, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, ont été fixés par secteurs géographiques (4 zones sur Bordeaux) et par catégories de logement (maison/appartement, nombre de pièces [4 catégories], type de location [meublé/non meublé] et époque de construction [4 catégories]).

Pour les baux signés à compter du 15/07/2022, le loyer (hors charges) au mètre carré de surface habitable du logement, dit loyer de base, ne devra pas dépasser le loyer de référence majoré défini par l'arrêté pris chaque année.

Le loyer de référence minoré sert uniquement en cas d'action en réévaluation au moment d'un renouvellement de bail.

Un complément de loyer peut être appliqué au loyer de base pour des logements présentant des caractéristiques de localisation ou de confort le justifiant, par comparaison avec les logements de la même catégorie situés dans le même secteur géographique. Un complément de loyer ne peut être appliqué à un loyer de base inférieur au loyer de référence majoré.

A noter que pour les baux signés à compter du 18 août 2022, aucun complément de loyer ne peut être appliqué lorsque le logement présente une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- des sanitaires sur le palier ;
- des signes d'humidité sur certains murs ;
- un niveau de performance énergétique de classe F ou G (au sens de l'article L.173-1-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
- des fenêtres laissant anormalement passer l'air hors grille de ventilation ;
- un vis-à-vis à moins de dix mètres ;
- des infiltrations ou des inondations provenant de l'extérieur du logement ;
- des problèmes d'évacuation d'eau au cours des trois derniers mois ;
- une installation électrique dégradée ;
- une mauvaise exposition de la pièce principale.

Pour connaître son loyer de référence, se référer à l'arrêté fixant les loyers de référence (à télécharger en bas de page) et à la carte dynamique permettant d'identifier la zone concernée disponible à cette adresse : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=cb63ab1b-17c0-4be9-aeca-9f3390c24add>

Vous pouvez également utiliser le simulateur mis à disposition par Bordeaux Métropole pour connaître le loyer de référence de votre logement et vérifier si votre loyer est conforme au dispositif d'encadrement des loyers. Ce simulateur est disponible

à <https://simulateur-loyer.bordeaux-metropole.fr>

cette

adresse :

Ajustements et recours

Des procédures d'ajustement de loyer sont possibles, soit en diminution de loyer au profit du locataire si le loyer de mise en location ou de renouvellement de bail est supérieur au niveau du loyer de référence majoré, soit en réévaluation de loyer au profit du bailleur lors du renouvellement de bail si le loyer jusqu'alors appliqué est inférieur au loyer de référence minoré.

Dans tous les cas, avant de s'engager dans les démarches présentées ci-dessous, il est conseillé aux parties (locataire et bailleur) de prendre connaissance de la réglementation, de s'informer (voir rubrique « Pour plus d'informations » ci-dessous) et de se mettre en relation pour des échanges préalables en vue d'un accord à l'amiable.

- **Dans le cas de nouveaux baux**

Le montant du loyer de référence et du loyer de référence majoré doivent être mentionnés par le bailleur dans le contrat de location.

En cas d'absence de ces mentions, le locataire peut adresser au bailleur une mise en demeure dans un délai d'un mois à compter de la prise d'effet du contrat pour porter cette information au bail, puis à défaut de réponse dans le délai d'un mois ou en cas de refus, saisir dans un délai de trois mois à compter de la mise en demeure le tribunal judiciaire de Bordeaux afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer.

Le locataire peut engager une action en diminution de loyer devant le tribunal judiciaire de Bordeaux, après saisine (facultative) de la commission départementale de conciliation, si le loyer de base prévu dans le contrat de bail est supérieur au loyer de référence majoré en vigueur à la date de sa signature. Cette action est soumise au délai de prescription de trois ans prévu à l'article 7-1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Le locataire peut également contester le complément de loyer en saisissant obligatoirement la commission départementale de conciliation dans un délai de 3 mois à compter de la signature du bail. En l'absence de conciliation, le locataire dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de l'avis de la commission départementale de conciliation pour saisir le juge d'une demande en annulation ou en diminution du complément de loyer. A noter que la commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour les baux mobilité.

- **Dans le cas de renouvellement de baux**

L'une ou l'autre partie peut proposer un nouveau loyer à son cocontractant avant le terme du contrat : au moins six mois avant le terme pour le bailleur si le loyer est inférieur au loyer de référence minoré et au moins cinq mois avant le terme pour le locataire si le loyer est supérieur au loyer de référence majoré. Le nouveau loyer proposé dans le cadre d'une action en réévaluation du loyer est inférieur ou égal au loyer de référence minoré.

En cas de désaccord ou à défaut de réponse du cocontractant saisi quatre mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la commission départementale de conciliation (CDC).

À défaut d'accord constaté par la CDC, le juge peut être saisi avant le terme du contrat (saisine préalable de la CDC obligatoire). A noter que la commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour les baux mobilité. »

A ce jour, il résulte de l'extrait du site dédié de la Préfecture et de l'arrêté préfectoral, que l'immeuble objet des présentes, est en zone 3.

Figure en annexe le fichier de références des loyers applicable en location meublée et non meublée au bien vendu.

Meuble de tourisme – Information

Il est ici précisé que si l'ACQUEREUR entend éventuellement louer le BIEN pendant des périodes de courte durée, comme différents sites internet le proposent.

L'article L 324-1-1, 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 L 631-9 du Code de la construction et de l'habitation), l'article L 324-1-1, 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 L 651-2 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'ACQUEREUR 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).

L'ACQUEREUR déclare avoir été avisé qu'il devra respecter toute réglementation spécifique et formalités déclaratives qui pourraient avoir été mise en place sur la Commune de situation en ce qui concerne les locations meublées à des personnes de passage n'élisant pas domicile dans le BIEN (type "Airbnb").

Fiscalité de la location de logements touristiques

1°) Il est ici rappelé à l'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR 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.

Autorisation préalable de mise en location

L'ACQUEREUR, reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, toutes informations, explications et conseils sur le dispositif mis en place depuis 1er janvier 2022, dans certaines communes de BORDEAUX METROPOLE, constitué de trois outils juridiques issus de la loi ALUR de 2014 pour lutter contre les locations de logements de mauvaise qualité :

- Le **permis de louer** 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);
- La **déclaration de mise en location** 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);
- Le **permis de diviser** 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.

A ce jour, il résulte de l'extrait du site dédié de BORDEAUX METROPOLE, que l'immeuble objet des présentes, n'est concerné par aucune de ces prescriptions.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Une demande de certificat d'urbanisme d'information a été adressée aux services compétents de la commune. Cette demande est restée sans réponse.

En conséquence, et afin d'informer l'ACQUEREUR, une note de renseignements d'urbanisme en date du 05 mai 2026 a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

L'ACQUEREUR reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

Il s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Arrêté d'alignement

Un arrêté d'alignement est contenu dans la note d'information annexée a été délivré par l'autorité compétente.

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

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

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

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

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

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

Certificat de non péril - non insalubrité

Un certificat de non péril et de non insalubrité a été adressé à la mairie le 05 mai 2026. A défaut de réponse dans le délai d'un mois ce certificat sera réputé tacite.

Certificat de numérotage

Un certificat a été délivré par les services de l'urbanisme de la mairie le 05 mai 2026.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Le VENDEUR déclare, savoir qu'à sa connaissance :

- que l'ensemble immobilier a été édifié depuis plus de dix ans conformément aux autorisations en vigueur,

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai,
- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, **en dehors des travaux réalisés lors de la mise en copropriété de l'ensemble immobilier du bien dont dépendent le lot objet des présentes, selon arrêté de permis de construire sous le numéro PC 033 063 18 Z0303, délivré par arrêté du 29 août 2018, pour « *changement de destination et création de 4 logements et d'une terrasse tropézienne* » pour lequel il obtenu en date du 22 novembre 2021, une attestation de non contestation à la conformité des travaux.**
- **Qu'il a obtenu selon arrêté de non opposition à déclaration préalable sous le numéro DP 033 063 26 00134, délivré par arrêté du 13 mars 2026, pour « *modification de la façade arrière de l'immeuble* »**
- **Qu'il s'oblige à procéder au transfert de ladite autorisation d'urbanisme au profit du syndicat des copropriétaires.**

DIAGNOSTICS

Le VENDEUR reconnaît avoir été expressément informé par le notaire rédacteur des présentes qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés pour les parties d'immeuble non visitées et qu'il restera à ce titre responsable de l'état de ces parties d'immeuble vis à vis de son acquéreur.

Averti des risques que représente cette situation le vendeur a requis le notaire rédacteur des présentes de dresser cet acte.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des diagnostics (y compris des diagnostics environnementaux dont il sera question ci-après) dans leur intégralité et avoir pu en apprécier le contenu, sans se référer uniquement aux conclusions desdits diagnostics qui ont été rappelées par le notaire soussigné à l'ACQUEREUR qui déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Précisions étant ici faites que :

- lesdites conclusions n'ont pas une valeur exhaustive mais constituent une information « sommaire » à destination de l'ACQUEREUR.
- le notaire n'agissant pas en qualité d'expert à ce titre, les conclusions rappelées par lui ne sauraient se substituer à une lecture attentive de l'ensemble des diagnostics par l'ACQUEREUR, lequel pourra, le cas échéant, obtenir toute information supplémentaire auprès du diagnostiqueur ayant établi les diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'ACQUEREUR par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît, a été établi par la société ANALYS'IMMO – 19 rue du Petit Parc - BORDEAUX, le 09 avril 2026.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

- Etat parasitaire.
- Diagnostic amiante,
- Diagnostic plomb,
- Diagnostic électricité,
- Diagnostic de performance énergétique.

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F.

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

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

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Il résulte des diagnostics techniques ci-dessus visés, que le bien n'étant pas équipé d'un système de chauffage, aucun diagnostic de performance énergétique n'a pu être établi.

INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le VENDEUR déclare que les locaux ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz. Aucun diagnostic n'est en conséquence à produire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé de travaux ayant une incidence significative depuis le 1^{er} janvier 2023.

Audit de performance énergétique

Le VENDEUR reconnaît être informé que la réalisation d'un audit énergétique comportant notamment des propositions de travaux avec des ordres de grandeur des coûts associés est obligatoire depuis le 1er avril 2023 pour la mise en vente des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation non soumis au statut de la copropriété (maison individuelle ou immeuble collectif) appartenant, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, aux classes F et G du diagnostic de performance énergétique, formule « 3CL-DPE 2021 » (même obligation pour la classe E à compter du 1er

janvier 2025 et pour la classe D à compter du 1er janvier 2034) (article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation).

En outre, l'acquéreur est informé que dans le cadre de la lutte contre les logements à consommation énergétique excessive (classes F et G), à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation devra, sauf exceptions, être compris entre les classes A et E du diagnostic de performance énergétique, au sens de l'article précité. Le cas échéant, à partir de cette même date, le non-respect de ce niveau minimal de performance devra être mentionné dans les annonces immobilières et les actes de vente (et baux). L'attention de l'acquéreur est également attirée sur le fait que depuis le 1er janvier 2023, un logement décent sis en France métropolitaine doit avoir une consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique inférieure à 450 KWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, puis que le niveau de performance d'un logement décent devra être compris entre la classe A et la classe F de ce diagnostic de performance énergétique à compter du 1er janvier 2025; entre la classe A et la classe E à compter du 1er janvier 2028, et entre la classe A et la classe D à compter du 1er janvier 2034.

Le BIEN dépendant d'un ensemble soumis au statut de la copropriété au diagnostic de performance énergétique l'audit énergétique n'a pas été réalisé.

Détecteur de fumée

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

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

L'ACQUEREUR fera son affaire de l'installation d'un tel dispositif.

Broyeur

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

En tant que de besoin, il est rappelé que l'installation de ce type de sanitaire doit requérir l'autorisation des services techniques de l'habitat de la mairie afin de constater que le projet est conforme au règlement sanitaire départemental.

Cheminée/Poêle

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de poêle ni de cheminée en fonctionnement dans l'immeuble.

Système de chauffage

Le VENDEUR déclare que le bien n'est pas équipé d'un système de chauffage.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.

Panneaux photovoltaïques

L'immeuble n'est pas équipé ou n'est pas concerné par cette réglementation.

Fibre optique

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

L'appartement est desservi par la fibre optique.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

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

En l'espèce, le VENDEUR déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans en dehors des éléments dont les factures sont annexées.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare, savoir :

- que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique,
- qu'il n'a reçu du service public compétent aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous

astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

Les PARTIES sont informées que la mairie de situation du BIEN n'a pas pris d'arrêté rendant obligatoire la production, à l'ACQUEREUR, à l'occasion de chaque vente, d'un diagnostic de conformité ou non-conformité du raccordement.

Les PARTIES ont été informées par le notaire soussigné, qu'elles pouvaient tout de même faire établir un tel contrôle afin de s'assurer du bon état de fonctionnement de l'installation. Elles déclarent ne pas avoir souhaité y procéder.

L'ACQUEREUR déclare que cette conformité n'a pas été déterminante de son consentement. Il déclare également, qu'en cas de constat de la non-conformité de l'assainissement, il en fera son affaire personnelle.

Etat des risques

Un état des risques et pollutions est annexé.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le BIEN objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) est annexée.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mérules

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

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

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

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

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

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

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

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'ACQUEREUR déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres....

Le notaire a spécialement informé l'ACQUEREUR savoir :

- Des dispositions de l'article L 112-16 du code de la construction et de l'habitation:

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un **trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.**

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le

proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques) est annexée.

OBLIGATION LEGALE DE DEBROUSSAILLEMENT

L'article L 134-6 du Code forestier impose une obligation de débroussaillage à la charge du propriétaire ou de l'occupant, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu (le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres) ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée ou un lotissement ;

6° Sur les terrains mentionnés supportant des lieux de résidences démontables ;

7° Sur les terrains mentionnés supportant la création de campings et parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs nécessitant un permis d'aménager ainsi que la réalisation de travaux et la mise en place de dispositifs mentionnés à l'article L443-2 du Code de l'urbanisme dans les zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible, sur une profondeur de 50 mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ;

8° Aux abords des installations dans lesquelles des substances, préparations ou mélanges dangereux sont présents dans des quantités telles qu'ils peuvent être à l'origine d'accidents majeurs et dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, sur une profondeur de 100 mètres à compter des limites de propriété de l'établissement (le représentant de l'Etat dans le département peut augmenter cette profondeur, sans toutefois excéder 200 mètres).

La mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation concerné par une obligation de débroussaillage est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain ou aux abords de cette construction,

de ce chantier ou de cette installation, dans la limite de la propriété sur laquelle cette construction, ce chantier ou cette installation est installé.

Les périmètres des terrains soumis aux obligations de débroussaillage sont indiqués sur les documents annexés au plan local d'urbanisme, ou au document d'urbanisme en tenant lieu, ou à la carte communale.

Ce dispositif est renforcé pour les territoires réputés particulièrement exposés au risque d'incendie (article L 133-1 du Code forestier).

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes.

L'ERP susvisé précise que le BIEN ne figure pas dans la zone d'obligation légale de débroussaillage.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

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

Ce certificat est annexé.

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

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AF7-037-518.

EMPRUNT COLLECTIF

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

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

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

Le carnet d'entretien est annexé.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. À défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité

administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global a été voté aux termes de l'AG de 2024.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'ACQUEREUR d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

FICHE SYNTHETIQUE

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

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

FONDS DE TRAVAUX

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

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

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

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

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

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le syndic est CABINET GIRONDIN 158 rue Emile Combes - BORDEAUX.

Respect du règlement de copropriété

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

Répartition des budgets de la copropriété

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

Art. 6-2 :

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

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

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

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

Art. 6-3 :

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

Les parties entendant déroger aux dispositions légales, les conventions ont été arrêtées entre elles comme suit.

1 - Conventions relatives au budget prévisionnel

Le **VENDEUR** supportera les charges de copropriété exigibles au jour de l'entrée en jouissance.

L'**ACQUEREUR** supportera les charges de copropriété appelées par le syndic à compter du jour de l'entrée en jouissance, Il en ira de même si lors de l'approbation **des comptes de l'exercice en cours de la copropriété et des éventuels exercices non encore clôturés au jour de l'acte authentique réitérant les présentes** il apparaissait un moins perçu ou un trop perçu sur provisions.

Les charges de copropriété exigibles à la date de réception par le syndic de la notification de transfert de propriété seront réclamées au **VENDEUR**, par suite, les parties conviennent à l'égard de celles-ci une répartition prorata temporis sur la période en cours. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaissait un moins perçu ou un trop perçu sur provisions.

Ces conventions sont inopposables au syndicat et n'auront d'effet qu'entre les parties.

En outre, les éventuelles avances qui seraient détenues par le syndicat des copropriétaires pour le compte du **VENDEUR** seront remboursées entre les parties selon les indications fournies par le syndic.

2 – Conventions relatives au budget non prévisionnel

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

Toutefois, les éventuels travaux votés par une assemblée intervenant entre ce jour et le jour de la réalisation authentique ne seront à la charge de l'**ACQUEREUR** que dans la mesure où le **VENDEUR** l'aura mis en mesure d'assister à cette assemblée et de participer au vote.

En conséquence, le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec avis de réception ou contre récépissé, ou courriel au moins HUIT jours avant cette assemblée, la convocation avec les pièces annexes éventuelles, l'ordre du jour et les pouvoirs dûment signés.

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

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

3 – Conventions relatives aux procédures

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**.

En conséquence de cette subrogation, les dommages et intérêts alloués au syndicat bénéficieront exclusivement à l'**ACQUEREUR**, et en cas de condamnation du syndicat il en portera l'entière charge.

Il ressort de l'état délivré par le syndic qu'il existe une procédure WELGRYN (Création d'une terrasse sans autorisation).

4 - Convention relative au fonds de roulement

Il résulte du pré état daté qu'il existe un fonds de roulement.

Conformément aux instructions du syndic l'ACQUEREUR versera directement au VENDEUR ou au syndic, le jour de l'acte constatant le transfert de propriété le montant soit 44 €.

5 - Fonds travaux ALUR

Sans objet – absence.

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

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

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, les PARTIES conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le VENDEUR.

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR SA SITUATION

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que l'ACQUEREUR ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur acquéreur) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux PARTIES l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour l'ACQUEREUR de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare ne pas déjà être propriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

INFORMATION DU VENDEUR SUR LA LIBERATION DES FONDS

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

REMISE DES PIECES

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

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

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

L'ACQUEREUR déclare et reconnaît :

- que ces pièces lui ont été communiquées préalablement par mail,
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des pièces énumérées ci-dessus.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, **du titre de propriété du VENDEUR, ci-après littéralement rapporté par extrait :**

« À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles qui résulte d'un acte reçu par Maître YAIGRE, Notaire à BORDEAUX, le 23 février 1973, ci-après littéralement rapportée,

"Aux termes d'un acte de vente par les consorts PARROT à Monsieur DELMAS, demeurant à BORDEAUX, 18 quai de Bacalan, reçu par Maître CHAMBARIERE, Notaire à BORDEAUX, le 4 janvier 1950, transcrit au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 9 février suivant volume 1929, numéro 9, il a été indiqué l'existence dans l'immeuble présentement vendu d'un droit de passage au profit du chai vendu à Monsieur DELMAS dans le couloir partant de la porte d'entrée en bois à deux battants de la construction vendue à Monsieur DELMAS et dépendant dudit immeuble à usage d'habitation restant la propriété des consorts PARROT".

Il est d'autre part indiqué dans l'acte ci-dessus visé du 4 janvier 1950 que :

'Aucun dépôt de marchandises, barriques ou autres objets de quelque nature que ce soit, ne devra être effectué tant dans la cour de l'immeuble restant aux vendeurs que dans le couloir partant de l'entrée de l'immeuble 18 quai de Bacalan et aboutissant à la porte d'entrée de la construction présentement vendue,

Que ledit couloir devra être en tout temps maintenu en bon état de propreté et libre de tout dépôt quelconque afin de permettre le passage et l'accès au surplus de l'immeuble restant au vendeur,

Et que les frais d'entretien dudit couloir et de réparations seront supportés par moitié par les vendeurs et par moitié par les acquéreurs."

Du règlement de copropriété.

- Etant ici précisé, savoir :
 - D'une part ; que les servitudes relatées aux termes règlement de copropriété et résultant d'un acte reçu en date du 26 juillet 2019, par Maître SOTERAS-BEGUERY, notaire alors à BORDEAUX, et dont copie de l'acte est annexée n'ont pas fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière correspondant précisant de plus, qu'un acte complémentaire, dont copie est annexé a été rédigé mais jamais signé, ainsi qu'il résulte de l'état hypothécaire et d'un mail adressé par le service des formalités du notaire titulaire de l'étude dont dépendait le notaire susnommé,
 - Que par conséquent, ces servitudes ne sont pas opposables aux tiers ni aux sous acquéreurs,
 - D'autre part, que la SCCV BE CHARTRONS, alors propriétaire du deuxième et seul et unique autre fonds dominant / servant et signataire dudit acte est désormais soumis à une procédure collective, de type liquidation judiciaire,
 - Que ceci, rappelé, le VENDEUR s'oblige :
 - 1/ à faire son possible pour faire établir par le géomètre ayant établi les plans modifiés compte tenu de l'absence de constitution de servitudes et à solliciter le syndic de copropriété pour mettre à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale l'approbation des plans ainsi actualisés avec le rattachement de la cour arrière au lot 2 objet des présentes et l'approbation par le syndicat des copropriétaires la pose de grille de sécurité en limite de propriété avec la parcelle arrière cadastrée section RS numéro 216 et sécurisation par une porte dans les communs,
 - 2/ à prendre à ses frais exclusifs de géomètre et des frais de modification de l'état descriptif de division et règlement de copropriété modificatif, par prélèvement sur le prix de vente,
 - 3/ prendre à ses frais exclusifs les frais de ravalement de façade arrière de l'immeuble en ce compris la cour destinée à être rattachée au lot objet des présentes.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

Conventionnellement l'ACQUEREUR remboursera directement au VENDEUR, le jour de la signature authentique de vente, la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de l'acte au 31 décembre. Ce règlement est forfaitaire et définitif.

Le montant de la taxe foncière pour l'année 2025 est à titre informatif de 544€.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

Il appartiendra aux PARTIES, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

Le VENDEUR déclare que le lot objet des présentes est équipé d'un compteur d'eau et d'un compteur électrique individuel.

ASSURANCE

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

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

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

SINISTRE AVANT LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE REITERANT LES PRESENTES

Si un sinistre par incendie, par catastrophe naturelle, ou par démolition du fait de tiers frappe l'immeuble présentement vendu durant la validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

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

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

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation et, s'agissant d'une éventuelle renonciation par l'acquéreur à la condition suspensive de l'obtention de son prêt, du respect des formalités imposées par le Code de la Consommation.

Lorsque la condition est stipulée dans l'intérêt des deux parties, une renonciation est possible à tout moment avec l'accord des deux parties.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

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

A/CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR

- la justification que la situation hypothécaire du VENDEUR ne révèle pas d'empêchement ou d'inscription pour un montant supérieur au prix nécessitant une procédure de purge;

- l'obtention d'un ou de plusieurs emprunts dans les conditions ci-après définies et conformément aux dispositions de l'article L 313-40 du Code de la Consommation.

- Montant maximum de la somme empruntée : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR).

- Durée maximale de remboursement : 15 ans.

- Taux nominal d'intérêt maximum : 3,7 % l'an (hors assurances).

L'ACQUEREUR s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts sus-visés. **Il devra en justifier au VENDEUR** par un écrit du ou des organismes sollicités **dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.**

Faute d'avoir respecté cette obligation, il sera présumé de mauvaise foi pour avoir empêché l'accomplissement de la condition suspensive au sens de l'article 1304-3 du Code Civil.

Le prêt sera considéré comme accordé et la condition suspensive de son obtention comme réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondant aux caractéristiques du financement qui viennent d'être précisées ci-dessus.

L'ACQUEREUR devra informer sans délai le VENDEUR de la présentation de cette offre.

Si une offre de prêt conforme aux caractéristiques ci-dessus n'a pas été présentée à l'ACQUEREUR **au plus tard le 31 juillet 2026** il y aura caducité de la vente au sens de l'article 1186 du Code Civil, par défaillance de la condition suspensive.

L'obtention ou la non obtention de l'offre de prêt devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR ou à son notaire par courriel ou lettre recommandée papier/électrique avec avis de réception au plus tard à la date indiquée au paragraphe précédent. A défaut de réception dans ledit délai la condition sera censée défaillie et les présentes seront caduques de plein droit, sans autre formalité si bon semble au VENDEUR.

Observation étant ici faite qu'en cas de refus de prêt, ce dernier devra être justifié au moyen de **deux refus** et d'une lettre de l'établissement prêteur faisant ressortir de manière expresse le refus dudit prêt et les conditions de la demande du ou des prêts.

L'original de cette lettre devra être produit au notaire du **VENDEUR**.

B/CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU VENDEUR

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

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

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

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

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

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

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

REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES OU CADUCITE DE LA VENTE

En cas de non-réalisation d'une condition suspensive à la date prévue, étant ici précisé que l'ensemble des conditions suspensives indiquées aux présentes sont des conditions essentielles sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, il y aura caducité de la vente au sens de l'article 1186 du Code civil sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque.

Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 1304-3 du Code civil « la condition suspensive est réputée accomplie si celui qui avait intérêt en a empêché l'accomplissement ».

**SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE - EXECUTION FORCEE
CLAUSE PENALE**

A / DATE DE LA SIGNATURE

La signature de l'acte authentique de vente, dressé par Maître DANDIEU notaire à BORDEAUX, avec la participation de Maître JACQUET, notaire à BORDEAUX et opérant seule le transfert de propriété, devra intervenir au plus tard le **18 septembre 2026** à 18 heures.

B / EXECUTION FORCEE

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

C / CLAUSE PENALE

Si une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme représentant DIX POUR CENT (10%) du prix de vente. Si la somme est due par **l'ACQUEREUR**, le montant du dépôt de garantie s'imputera à due concurrence.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

La partie défaillante devra en outre régler les honoraires de l'intermédiaire.

DEPOT DE GARANTIE - SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** s'oblige à verser par virement bancaire exclusivement au plus tard le **29 mai 2026** des présentes entre les mains de Maître Thibault SUDRE qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000,00 EUR).

Relevé d'identité Bancaire										
 Caisse des Dépôts	TRESORERIE GENERALE 24 RUE F DE SOURDIS BP908 33060 BORDEAUX CEDEX 05 56 90 76 00			Domiciliation :						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte			Clé RIB	
				40031	00001	0000139621L			51	
Cadre réservé au destinataire du				Identifiant Norme Internationale						
				FR06	4003	1000	0100	0013	9621	L51
SCP SUDRE				Identifiant International de la Banque (BIC)						

NOTAIRE ASSOCIE 12 PLACE DES QUINCONCES 33000 BORDEAUX	CDCGFRPPXXX
--	-------------

Il est ici précisé que la réception des fonds sur le compte CDC vaut acceptation de la mission de séquestre et le défaut de versement entraîne caducité des présentes.

A ce sujet, il est formellement convenu entre les parties ce qui suit :

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

II – En cas de non réalisation des présentes par la faute de l'**ACQUEREUR**, et 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.

III – En cas de non réalisation des présentes hors la faute de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** donne dès maintenant pouvoir au séquestre de remettre les fonds à l'**ACQUEREUR**.

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

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

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

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

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

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les PARTIES sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'ACQUEREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'ACQUEREUR le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Toute somme versée par l'ACQUEREUR dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'ACQUEREUR donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

Le VENDEUR déclare que le BIEN est achevé depuis plus de cinq ans.

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

Il est ici rappelé que le VENDEUR avait lui-même acquis le BIEN en qualité de Marchand de Biens.

Le VENDEUR avait dans son acte d'acquisition demandé à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

En conséquence, il avait déclaré à l'acte qu'il s'engageait à revendre le BIEN au plus tard le 05 octobre 2022.

Il est précisé que sa situation fiscale n'est pas modifiée à ce jour, et que le délai de reprise de l'administration fiscale n'est pas expiré.

La revente n'étant pas intervenue dans le délai imparti, les droits de mutation dont la perception a été différée lors de l'acquisition initiale et l'intérêt de retard sont dus, étant précisé qu'ils auraient dû être versés par le VENDEUR dans le mois suivant l'expiration de ce délai.

Les conséquences du non-respect de l'engagement de revendre restent exclusivement à la charge du VENDEUR défaillant. Il n'y a pas de solidarité entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR, ni avec le notaire.

PLUS-VALUE

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

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est celui des sociétés soumises à l'IS,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BORDEAUX où elle est identifiée sous le numéro 804343853

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

ENREGISTREMENT - TRANSFERT DE PROPRIETE-

ABSENCE DE PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts soit la somme de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 €).

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

L'**ACQUEREUR** dispense expressément le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

FRAIS – REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

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

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

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 12, Place des Quinconces à BORDEAUX des honoraires, à la charge de l'ACQUEREUR, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 12, Place des Quinconces à BORDEAUX en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires liés au travail du rédacteur pour établir le présent acte, honoraires estimés conformément aux dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce, seront supportés par l'ACQUEREUR.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le MANDANT verse au compte de l'Etude de **Maître SUDRE, notaire à BORDEAUX la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR) se décomposant comme suit, savoir :**

- **DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR) TTC au titre des frais d'établissement de l'avant-contrat, détachables de l'acte authentique de vente ;**
- **CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 EUR) pour le Trésor Public relative à l'enregistrement de l'avant-contrat,**
- **TRENTE-CINQ EUROS (35,00 EUR) à titre d'acompte sur les frais de la vente définitive.**

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique de l'avant-contrat par rétractation, fait, négligence ou encore défaillance de l'ACQUEREUR, ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce et en rémunération de la rédaction de l'avant-contrat ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.»

CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le VENDEUR accepte que l'ACQUEREUR effectue une visite du BIEN juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du BIEN tel qu'il a été la

base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du VENDEUR ou de son mandataire.

Le VENDEUR reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour l'ACQUEREUR de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des PARTIES a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés à l'ACQUEREUR doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'ACQUEREUR sera faite sous la seule responsabilité du VENDEUR. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.
- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des PARTIES en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire du VENDEUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'ACQUEREUR pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUEREUR

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

CORRESPONDANCE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

FACULTE DE RETRACTATION

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

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

A cet égard, le VENDEUR constitue pour son mandataire Office Notarial 12, Place des Quinconces à BORDEAUX aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'ACQUEREUR que :

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

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

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

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

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

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

Les indivisaires acquéreurs aux présentes se donnent pouvoir mutuellement et à l'effet de signer l'avis de réception de la notification par lettre recommandée qui leur sera faite, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception de tous.

ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est la société AR24 SAS dont le siège social est à PARIS (75008) 85 Boulevard de Courcelles et

immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro SIREN 809 480 122. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

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

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des PARTIES sont les suivantes :

VENDEUR : partenaireinvestissement@gmail.com

ACQUEREUR : agence.buhler@gmail.com

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

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

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

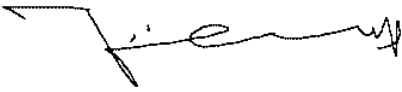
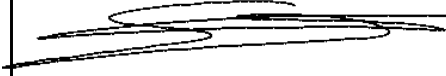
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. BUHLER Bernard a signé à BORDEAUX le 19 mai 2026	
M. SOUBESTE Eric représentant de la société dénommée SOUMAFE a signé à BORDEAUX le 19 mai 2026	
et le notaire Me JACQUET ALEXANDRA a signé à BORDEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE DIX NEUF MAI	