

104263501
CDR/ALD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX,
LE VINGT SEPT MAI**

Maître Anne-Laure DURA, Notaire au sein de la société civile professionnelle dénommée « ADRIEN DUTOUR, CYRILLE DE RUL, CHRISTOPHE LACOSTE, SANDRINE PAGÈS, AUDREY PELLET-LAVÈVE, GRÉGORI DANDIEU, MÉLODIE RÉMIA, DELPHINE HUREL et ESTELLE MONGAY », exerçant à BORDEAUX (33000), 20 rue Ferrère, identifié sous le numéro CRPCEN 33016 ,

Notaire assistant le Vendeur,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Louis GIRARDOT, notaire à BORDEAUX, identifié sous le numéro CRPCEN 33022, assistant l'Acquéreur,

A reçu le présent acte à la requête des parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI DU LUNDI**, Société civile immobilière au capital de 500 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 54 rue croix de seguey, identifiée au SIREN sous le numéro 802975557 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

ACQUEREUR

Monsieur Michel Adrien **CLAUDIO**, chef d'entreprise, époux de Madame Cilia **ANDUEZA**, demeurant à EYSINES (33320) 52B rue du Cap de Haut.

Né à BORDEAUX (33000) le 15 mars 1975.

Marié à la mairie de SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) le 1er octobre 2022 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

INTERVENANTS(S)

Il n'y a pas d'intervenant aux présentes.

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).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- 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.
- que la conclusion et l'exécution du présent contrat ne contreviennent ni aux statuts, ni aux décisions des organes délibérants ou mandataires, ni à aucun engagement, décision judiciaire, administrative ou arbitrale leur étant opposable, et dont la violation pourrait entraver la bonne exécution des obligations découlant de l'acte.

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 :

Concernant la société SCI DU LUNDI

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur Michel CLAUDIO

- Carte nationale d'identité.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI DU LUNDI est représentée à l'acte par Monsieur Eric SOUBESE, associé gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale dont le procès verbal est annexé

- Monsieur Michel CLAUDIO est présent à l'acte, en visio conférence depuis l'Etude de son notaire

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

CONVENTION

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur la commune d'EYSINES (GIRONDE) 33320 Rue du Cap de Haut.
Un terrain nu non viabilisé

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	170	rue du cap de haut	00 ha 69 a 41 ca

Et à titre indivis :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	171	rue du cap de haut	00 ha 06 a 64 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 1/6ème.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

BORNAGE

Le Vendeur déclare qu'aucun bornage n'a été réalisé.

REMEMBREMENT

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le BIEN objet des présentes proviendra d'un détachement de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.

Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.

Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.

Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.

Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.

Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est un détachement de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë, l'ACQUEREUR sera propriétaire de la parcelle sise à EYSINES, cadastrée section AD numéro 186 lors de la signature de l'acte authentique de vente.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que Monsieur CLAUDIO susvisé devienne propriétaire préalablement aux présentes de la parcelle AD 186 susvisée.

CONSTRUCTION

L'Acquéreur déclare ne pas avoir, à ce jour, l'intention de construire sur le terrain acquis et donc ne pas soumettre la réitération des présentes par acte authentique à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme

USAGE - DESTINATION

Il est rappelé qu'aux termes de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** est à usage d'habitation ou réputé à usage d'habitation lorsqu'il est affecté à cet usage, soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit au cours de la période glissante des trente dernières années prévues au troisième alinéa de l'article L 631-7 du Code de l'urbanisme.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Cyrille DE RUL en date du 23 juillet 2018, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX .

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Un extrait Géoportail de l'urbanisme demeure annexé

Un extrait du PLU à la carte demeure annexé

DIAGNOSTICS

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble se trouve dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

S'agissant d'un immeuble non bâti constructible, celui-ci entre dans le cadre des dispositions de l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le document prévu par ledit article est annexé au présent acte.

Ce document indique que :

- L'immeuble se trouve actuellement dans une zone C
 - Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.
- Il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où se trouve l'immeuble.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Etat des risques

Un état des risques délivré le 30 janvier 2026 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

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.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa fort

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation doit être réalisée

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le propriétaire actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Les parties conviennent qu'aucune étude de sol de type G1 ne sera réalisée par le Vendeur. L'Acquéreur déclare ne pas avoir l'intention à ce jour, de réaliser de construction sur le bien acquis. Il déclare être parfaitement informé que le Vendeur a demandé à plusieurs reprises des permis de construire sur les sept dernières années et avoir eu un refus systématique de l'autorité administrative compétente notamment en raison de la zone de bruit des aéroports, zone humide et non artificialisation des sols.

L'Acquéreur ne constitue pas comme condition déterminante des présentes la constructibilité du bien, ne souhaitant pas bâtir sur le terrain.

Malgré ce qui vient d'être indiqué, les parties requièrent le notaire soussigné de procéder à la régularisation des présentes.

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.

PRECISIONS SUR LES EQUIPEMENTS**CUVE A FUEL/CUVE ENTERREE**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve à fuel/cuve enterrée

CITERNE DE GAZ

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

Le **BIEN**, objet des présentes, n'est pas situé dans une des zones relatives à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

L'**ACQUEREUR** déclare en être informé.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

PRIX - MODALITES FINANCIERES**PRIX**

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété.

Le paiement comptant devra s'effectuer au moyen d'un virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

1 - L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

2 - 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 dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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.

COMMISSION

La vente a été négociée par la société PARTENAIRES INVESTISSEMENT titulaire d'un mandat non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le Vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial, ainsi déclaré.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir financer son investissement immobilier de la manière suivante :

Prix	100 000,00 EUR
Frais d'achat	10 000,00 EUR
Frais d'emprunt	MEMOIRE
Travaux	MEMOIRE
Soit une dépense totale de (sauf à parfaire ou à diminuer)	110 000,00 EUR

L'**ACQUEREUR** n'envisage pas de contracter un emprunt, ce financement devant être assuré pour la totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** aura la propriété du **BIEN** à compter du jour de la signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, l'**IMMEUBLE** devant être libre de toute location ou occupation quelconque.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le bien faisant l'objet de la présente vente n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

CHARGES ETAUX DISPOSITIONS DE CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu sous les conditions générales ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

GARANTIE DE POSSESSION

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'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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.

ETAT - CONTENANCE

L'**ACQUEREUR** prendra l'**IMMEUBLE** dans l'état où il se trouvera au jour de la signature de l'acte authentique, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code civil.

De même, l'**ACQUEREUR** ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance du terrain d'assiette, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites.

Toutefois, le vendeur professionnel ne peut s'exonérer de sa garantie lorsque l'acquéreur est non-professionnel.

Il en est de même du vendeur qui connaît les risques et ne les révèle pas.

Le **VENDEUR** s'engage à conserver l'**IMMEUBLE** dans son état actuel. L'**ACQUEREUR** devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Pendant le temps qui précède cette signature, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur lesdits biens ou de les aliéner au profit de toutes autres personnes.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** réglera, s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le **VENDEUR**.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare que l'**IMMEUBLE** n'est, à sa connaissance, grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes.

CONTRIBUTIONS - TAXES - QUOTE-PARTS

L'**ACQUEREUR** acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'**IMMEUBLE** peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière et les frais de rôle se répartiront *prorata temporis* entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** ; dès à présent, l'**ACQUEREUR** s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du **VENDEUR** la fraction lui incombant, quand bien même l'avertissement serait établi au nom du **VENDEUR**.

Il est convenu, par mesure de simplification, que ce remboursement aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique sur la base de la taxe foncière émise pour l'année précédente, à titre de forfait, ce que les parties acceptent.

ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** devra assurer l'**IMMEUBLE** à compter du jour de la signature de l'acte authentique et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur.

Compte tenu de la législation applicable en matière d'assurance, l'**ACQUEREUR** mandate expressément et irrévocablement le **VENDEUR** pour résilier le contrat d'assurance souscrit par celui-ci le jour de la signature de l'acte authentique. Il abandonne au **VENDEUR** le prorata des primes éventuellement restitué par les compagnies.

CREANCES ET DETTES A FIN DE DOMMAGES-INTERETS NES DU CHEF DU VENDEUR ANTERIEUREMENT A LA VENTE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucune procédure judiciaire en cours relativement à l'**IMMEUBLE** que ce soit tant en demande qu'en défense.

OBLIGATION DE CONSERVATION

Le **VENDEUR** s'engage à conserver l'**IMMEUBLE** dans son état actuel. L'**ACQUEREUR** devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Pendant le temps qui précède cette signature, le vendeur s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur lesdits biens ou de les aliéner au profit de toutes autres personnes.

Jusqu'à la prise de possession par l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique et de ses suites, et autres accessoires à la vente, conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil, sauf ce qui a pu être dit ci-avant au sujet de la division cadastrale et du bornage.

PROROGATION CONVENTIONNELLE

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai indiqué ci-dessus pourra, pendant son cours, être prorogé une ou plusieurs fois par le mutuel assentiment des parties.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est établie sous les conditions suspensives ci-après énoncées dont la réalisation aura un effet rétroactif sur la conclusion de la vente qui sera réalisée rétroactivement à compter de ce jour constatant l'échange des consentements. Le transfert de propriété, de par la volonté expresse des parties, est retardé à la signature de l'acte authentique.

Conditions suspensives au profit de l'acquéreur

1) Que tout titulaire éventuel de droit de préemption ou de préférence ait renoncé à son droit au plus tard à la date convenue pour la signature de l'acte authentique.

Tous pouvoirs sont donnés au notaire du **VENDEUR** à l'effet de procéder aux formalités nécessaires à la purge de ce droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la présente convention sera caduque sans indemnité de part ni d'autre et la somme versée sera restituée à l'**ACQUEREUR**.

Il est convenu entre les parties que la saisine d'une juridiction en fixation du prix et éventuellement en vue de modifier les conditions de la vente entraînera la caducité du présent acte, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

De même, il est formellement convenu qu'il y aurait caducité du présent acte dans l'hypothèse où, ultérieurement, la décision de préemption serait annulée ou retirée, l'**ACQUEREUR** ne pouvant dans ce cas renoncer au bénéfice de cette condition.

2) 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.

3) La justification que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement, ou de tout autre document d'urbanisme, ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, ou ne le rendent pas impropre à sa destination.

4) Le rapport, par le **VENDEUR**, de toutes autorisations nécessaires pour garantir l'**ACQUEREUR** contre tous risques d'éviction.

Conditions suspensives au profit du vendeur : constitution d'un gage-espèces

Il devra être 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.

Conditions suspensives au profit des parties

la réalisation des présentes est conditionnée à l'acquisition par l'**ACQUEREUR** de la parcelle sise à EYSINES cadastrée section AD numéro 186, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

Réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives ci-dessus stipulées devront être réalisées au plus tard le 15^{ème} jour précédant la date la plus tardive retenue pour la signature de l'acte authentique, sauf en ce qui concerne le gage-espèces qui devra être constitué au plus tard pour la date la plus tardive retenue pour la signature de l'acte authentique, et sous réserve des conventions stipulées quant à l'obtention le cas échéant d'un prêt.

Non-réalisation d'une condition suspensive - Caducité de la vente

En cas de non-réalisation d'une condition suspensive à la date prévue, il y aura caducité de la vente sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque.

Il est rappelé aux parties les dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE - EXECUTION FORCEEE - CLAUSE PENALE

DATE DE LA SIGNATURE

La signature de l'acte authentique de vente dressé par Maître Louis GIRARDOT assisté de Maître Cyrille DE RUL, et opérant seule le transfert de propriété, devra intervenir au plus tard le 2 septembre 2026.

Exécution forcée

LA VENTE SERA PARFAITE ET RETROAGIRA A CE JOUR DES QUE TOUTES LES CONDITIONS SUSPENSIVES SERONT réalisées ou réputées réalisées. En conséquence, si 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 pourrait prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extra-judiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'office notarial du notaire rédacteur à tels jour et heure qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

STIPULATION DE PENALITE

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 dommages-intérêts, 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 stipulation de pénalité qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

- que le montant de la stipulation de pénalité devra être versé dans son intégralité dans un délai maximal de huit jours à compter de la réception par la partie défaillante de la mise en demeure de payer qui lui sera notifiée par son cocontractant. A défaut de paiement à l'intérieur de ce délai, cette somme sera productive d'intérêts au taux légal majoré de trois points.

PROROGATION CONVENTIONNELLE

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai indiqué ci-dessus pourra, pendant son cours, être prorogé une ou plusieurs fois par le mutuel assentiment des parties.

DEPOT DE GARANTIE - SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** a versé par virement la somme de cinq mille euros (5 000,00 eur) sur le compte ouvert à la Caisse des Dépôts et Consignations ouvert au nom de l'office notarial de Maître Cyrille DE RUL qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, l'**ACQUEREUR** reconnaissant avoir reçu le relevé d'identité bancaire de ce compte.

L'encaissement de cette somme vaud acceptation de la mission.

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

- Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix ou les frais.

- Si l'**ACQUEREUR** ne signe pas l'acte authentique dans le délai prévu, les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, la somme versée reviendra au **VENDEUR**.

Toutefois, conformément aux dispositions de 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.

- Si le refus de signer l'acte authentique provient du **VENDEUR**, la ou les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, l'**ACQUEREUR** pourra, s'il ne poursuit pas le **VENDEUR** en exécution forcée, obtenir la restitution de la somme versée.

Dans cette hypothèse, le **VENDEUR** donne d'ores et déjà l'autorisation irrévocable au séquestre de remettre la somme à l'**ACQUEREUR** sans préjudice de la stipulation de pénalité ci-dessus.

- Si une des conditions suspensives n'était pas réalisée, ou si une des parties conteste la réalisation ou la non-réalisation d'une condition suspensive, le séquestre, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, ne pourra se dessaisir des fonds que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

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.

A défaut de dépôt de cette somme dans le délai convenu, les présentes seront caduques.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci après).

Relevé d'identité Bancaire							
	DRFIP GIRONDE 24 Rue F DE SOURDIS BP 908 33060 BORDEAUX CEDEX			Domiciliation : DEPARTEMENT NUMERAIR			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
			40031	00001	0000139611A	66	
Cadre réservé au destinataire du relevé			Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
			FR12	4003	1000	0100	0013 9611 A66
SCP DUTOUR DE RUL LACOSTE PAGES PELLET-LAVEVE DANDIEU REMIA HUREL NOTAIRES ASSOCIES 20 RUE FERRÈRE 33000 BORDEAUX			Identifiant International de la Banque (BIC)				
			CDCG FR PP				

CESSION DE CONTRAT/SUBSTITUTION

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** aux présentes autorise cette remise à tout cessionnaire éventuel.

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

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

- 1) purge du mécanisme de protection de l'acquéreur immobilier prévu par l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, entre cédant et cessionnaire dans la mesure où les présentes entrent dans son champ d'application,
- 2) réalisation de toutes les conditions suspensives, en ce comprises celles qui auraient un caractère personnel,
- 3) réalisation des conditions suspensives pouvant être le cas échéant stipulées dans l'intérêt du **VENDEUR**.

Faute de quoi la cession ne sera pas opposable au **VENDEUR**, et l'**ACQUEREUR** initial continuera à être tenu de toutes les obligations résultant des

présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre les BIENS inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, L'ACQUEREUR aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- soit de maintenir l'acquisition des BIENS alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances 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._

SOLIDARITE DES AYANTS DROIT DU VENDEUR

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

ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes et il leur sera alors restitué le dépôt de garanti versé.

En cas de pluralité d'ACQUEREURS cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les **ACQUEREURS**.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

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

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental de la Gironde, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

L'ACQUEREUR :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,

- déclare ne pas entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé s'appliquera à l'acte authentique de réitération des présentes.

PLUS-VALUES

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire de prélever sur le prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value afin qu'il soit versé au service de la publicité foncière compétent lors de la publication de la vente.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BORDEAUX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

MANDAT

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent le ou les notaires sus-nommés à l'effet de prêter leur concours à la vente.

En conséquence, le notaire du **VENDEUR** est mandaté à l'effet, notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations les pièces et documents préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

PROVISION SUR FRAIS

L'**ACQUEREUR** verse ce jour au compte de l'office notarial Etude de Maîtres Adrien DUTOIR, Cyrille DE RUL, Christophe LACOSTE, Sandrine PAGÈS, Audrey PELLET-LAVEVE Grégory DANDIEU, Mélodie REMIA et Delphine HUREL Notaires associés à BORDEAUX (Gironde), 20 rue Ferrère rédacteur des présentes la somme de quatre cent soixante-dix euros (470,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà cet office à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En rémunération du travail effectué afin de permettre aux parties de conclure le présent contrat conformément aux dispositions de l'article 2044 du Code civil, il est dû dès à présent à l'Office Notarial, 20 rue Ferrère, à BORDEAUX (Gironde) des honoraires, à la charge de la partie qui supporte les frais, fixés d'un commun accord entre cette dernière et le notaire rédacteur à la somme de deux cent cinquante euros (250,00 eur) hors taxes, soit à la somme toutes taxes comprises de trois cents euros (300,00 eur).

Ladite somme sera prélevée sur la provision sur frais de quatre cent soixante-dix euros (470,00 eur) susvisée.

Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 20 rue Ferrère à BORDEAUX (Gironde) en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation ou de non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt. Cette prestation est fondée sur les dispositions de l'annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016.

Au même titre que le dépôt de garantie susvisé, cette somme viendra en compte sur le prix et frais, lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par fait, négligence ou défaillance de l'**ACQUEREUR** et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

La signature des présentes vaut pour l'ACQUEREUR, qui le déclare et le reconnaît, convention d'honoraires établie préalablement aux présentes pour avoir reçu dès avant ce jour le présent projet d'acte.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts que la présente vente conditionnelle 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective. Le **VENDEUR** s'engage, pour le jour de la signature de l'acte authentique, à communiquer, au cas où l'immeuble constituerait sa résidence principale, sa nouvelle adresse et y faire élection de domicile.

FORMALITES FUSIONNEES

Les parties renoncent à ce qu'une copie authentique de l'acte soit publiée par le notaire soussigné au service de la publicité foncière compétent.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables, par suite, la faculté de rétractation prévue par cet article n'est pas applicable.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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 Electronique 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 : cil@notaires.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.

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

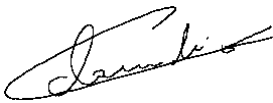
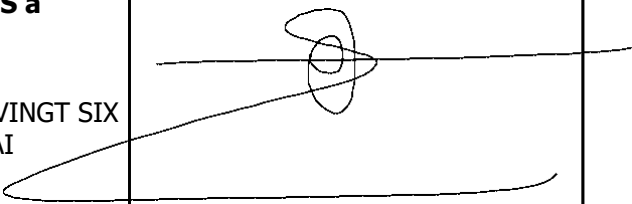
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

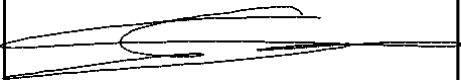
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me GIRARDOT LOUIS

M. CLAUDIO Michel a signé à BORDEAUX le 27 mai 2026	
et le notaire Me GIRARDOT LOUIS a signé à BORDEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT SEPT MAI	

Recueil de signature de Me DURA ANNE-LAURE

M. SOUBESTE Eric représentant de la société dénommée SCI DU LUNDI a signé à BORDEAUX le 27 mai 2026	
et le notaire Me DURA ANNE-LAURE a signé à BORDEAUX L'AN DEUX MILLE VINGT SIX LE VINGT SEPT MAI	