

DROITS D'ENREGISTREMENT  
PAYES SUR ETAT : 125 €

100092101

AD/AD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT TROIS MAI**

**A SAINT-NAZAIRE (Loire-Atlantique), 52, Rue de la Paix et des Arts, en l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Alexandra DELTOUR, Notaire associée de la Société par Actions Simplifiée dénommée « Estuaire Notaires », titulaire d'un office notarial à la résidence de SAINT-NAZAIRE, 52 rue de la Paix et des Arts, identifié sous le numéro CRPCEN 44211, Notaire assistant Madame Marie-Claire BRISSET, PROMETTANT,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Sophie DAVY, notaire à ANGERS (49000), 21 place La Fayette, identifié sous le numéro CRPCEN 49114, assistant Madame Sophie BRISSET, PROMETTANT,**

**Avec la participation de Maître Anthony BUTROT, notaire à SAINT-NAZAIRE (44600), Rond-Point Océanis, 50 boulevard de l'Université, identifié sous le numéro CRPCEN 44089, assistant le BENEFICIAIRE,  
Ici présent en visioconférence.**

**Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT**

Madame Marie-Claire Monique **LEBLANC**, retraitée, demeurant à SAINT-BREVIN-LES-PINS (44250) 1 Bis avenue Roger.

Née à SAINT-BREVIN-LES-PINS (44250), le 18 juillet 1947.

Veuve de Monsieur Jean-Pierre Max José-Marie **BRISSET** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sophie Marie-Thérèse Jeanne **BRISSET**, commerciale, demeurant à ANGERS (49000) 31 rue des Mimosas.  
 Née à EDMONTON (CANADA) le 14 novembre 1968.  
 Divorcée de Monsieur Philippe **BRAULT** suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de ANGERS (49000) le 3 octobre 2006, et non remariée.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité Française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **BENEFICIAIRE**

Madame Marie-Rose **RICO**, retraitée, demeurant à SAINT-NAZAIRE (44600) 5 Bis route du Château de Beauregard.  
 Née à HAMMAM BOU HADJAR (ALGERIE) le 26 septembre 1948.  
 Divorcée de Monsieur Brun **GIGANTE** suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de SAINT-NAZAIRE (44600) le 25 mars 1991, et non remariée.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité Française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **QUOTITES VENDUES**

Madame Marie-Claire BRISSET vend l'usufruit du BIEN.

Madame Sophie BRISSET vend la nue-propriété du BIEN.

#### **QUOTITES ACQUISES**

Madame Marie-Rose RICO fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

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

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- 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 le BENEFICIAIRE spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

## **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE 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 Madame Marie-Claire LEBLANC**

- 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.

### **Concernant Madame Sophie BRISSET**

- 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.

### **Concernant Madame Marie-Rose RICO**

- 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.

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

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Marie-Claire LEBLANC est présente à l'acte.
- Madame Sophie BRISSET à ce non présente mais représentée par Madame Elodie PEIGNE, collaboratrice élisant domicile professionnellement en l'Office notarial de Maître Sophie DAVY, notaire à ANGERS (49000), 21 place La Fayette, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANGERS (49000), du 20 mai 2025, demeurée ci-annexée.
- Madame Marie-Rose RICO est présente à l'acte.

## **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 PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT 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 du BENEFICIAIRE.

Pareillement, le BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT 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.

## **PACE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les PARTIES sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le BENEFICIAIRE, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

## **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

*"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."*

A ce sujet le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

## **PROMESSE DE VENTE**

Le plan de l'acte est le suivant :

### **OBJET DU CONTRAT**

### **TERMINOLOGIE**

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DELAI - REALISATION - CARENCE**

### **PROPRIETE - JOUSSANCE**

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

### **RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### **DIAGNOSTICS**

### **FISCALITE**

### **SUBSTITUTION**

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE**

## **OBJET DU CONTRAT**

### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

## **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendu(s).
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER dénommé LES TERRASSES DE LA RENAISSANCE situé à **SAINT-NAZAIRE (LOIRE-ATLANTIQUE) (44600), 118 Rue de Toutes Aides**:  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
TT	94	118 RUE DE TOUTES AIDES	00 ha 19 a 60 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

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

#### Lot numéro vingt-six (26)

Dans le bâtiment B, un appartement type T3 avec terrasse privative au deuxième étage, avec accès par le dégagement commun, comprenant : une entrée, séjour avec coin cuisine aménagée et équipée (four, plaque, hotte et lave-vaisselle), deux chambres dont une avec un placard aménagé, salle de bains, WC, terrasse.

Et les trois cent soixante-seize /dix millièmes (376 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les cinq cent vingt-six /dix millièmes (526 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

Et les six cent trente-huit /dix millièmes (638 /10000 èmes) des charges d'ascenseur.

Et les six cent quarante /dix millièmes (640/10000 èmes) des charges de l'escalier, de sa cage et des paliers desservant les étages du bâtiment B.

#### Lot numéro quarante-sept (47)

Dans le bâtiment C, un garage portant le numéro 11 du plan annexé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété modificatif, avec accès par la voie commune.

Et les vingt-neuf /dix millièmes (29 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et le un neuvième (1 /9 ème) des parties communes spéciales au bâtiment C.

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

### TRAVAUX

Le PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'a, lui-même, réalisé aucun travaux ou aménagement portant atteinte au gros œuvre et notamment aux murs porteurs, créant ou modifiant des ouvertures ou comprenant des surfaces résultant de l'appropriation de parties communes ; travaux qui auraient nécessité l'accord d'une assemblée générale des copropriétaires, une autorisation de travaux ou l'obtention d'un permis de construire, et la souscription d'une police « assurance-construction » conformément aux dispositions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 aucune construction ou rénovation n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

- qu'il n'a pas été effectué dans le lot objet des présentes de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble (et notamment de changement d'ouvertures) ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.
- que la consistance des lots objet des présentes n'a pas été régulièrement modifiée par une annexion ou une utilisation privative des parties communes.
- que les lavabos, baignoires, douches, WC et équipements sanitaires (lave-vaisselle et lave-linge), le cas échéant, sont régulièrement connectés aux réseaux collectifs de l'immeuble (notamment les WC au réseau d'eaux vannes).
- qu'il n'a percé ou démolri de mur porteur,
- qu'il n'existe pas à ce jour de litige avec l'un quelconque des copropriétaires, ou la copropriété,
- que les lots objet des présentes ne sont pas à ce jour l'objet ou la cause d'un sinistre.

#### **PLANS DES LOTS**

Une copie des plans des lots de l'état descriptif de division est annexée, ainsi que le plan de l'appartement (lot 26).

Les PARTIES déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

#### **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 :

- 59,51 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-SIX (26).

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT 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 Yves QUEMENEUR, notaire à SAINT-NAZAIRE, le 25 janvier 2000, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 24 mars 2000 volume 2000P numéro 2303.

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

- aux termes d'un acte reçu par Maître Yves QUEMENEUR, notaire à SAINT-NAZAIRE, le 5 octobre 2001, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 5 décembre 2001, volume 2001P, numéro 9812.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi du 13 décembre 2000, la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014, la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

### **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 faite sur la déclaration des parties, et n'a, à aucun moment, été vérifiée par le Notaire, qui ne peut être tenu pour responsable d'une inexactitude dans les caractéristiques et éléments déclarés.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux et accepter la désignation reproduite ci-dessus conforme à ce qu'il a visité.

Le notaire rédacteur des présentes, n'ayant pas visité le bien vendu, ne peut être tenu pour responsable des problèmes juridiques, découlant de la situation naturelle des lieux, des imperfections du bien, ou tout autre, qui ne peuvent résulter que d'une visite du bien.

### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers, à l'exception des éléments d'aménagement et d'équipement de la cuisine ci-dessus énoncés, à ce non valorisés.

### **USAGE DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

Le BENEFICIAIRE entend conserver cet usage.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

### **CLAUSE DE DESTINATION**

L'état descriptif de division-règlement de copropriété modificatif en date du 05 octobre 2001, ci-dessus énoncé, contient notamment ce qui suit littéralement rapporté :

#### *« Article 10*

#### *MODE D'OCCUPATION*

- *Les locaux ne pourront être occupés que conformément à la destination de l'immeuble dans le respect des dispositions administratives et des règles d'urbanisme et de sécurité applicables sur la commune de SAINT NAZAIRE.*
  - *D'une façon générale, les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et mœurs.*
  - *Les immeubles sont à usage principal d'habitation.*
  - *Les activités commerciales ne sont pas autorisées.*
  - *L'exercice des professions libérales ainsi que d'activités de bureau à caractère professionnel est autorisé sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires. Les activités artisanales et industrielles sont exclues.*
  - *L'exercice d'activités bruyantes, sportives, confessionnelles, de professeur de musique, de danse ou de chant, de chanteur, est interdit.*
  - *D'une manière générale, aucun propriétaire ne pourra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute cause.*
- Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux parties du bâtiment qui, bien que formant leur propriété particulière contribuent à l'harmonie du bâtiment et à sa structure ou à la quantité d'air et de jour reçue par les autres locaux. Il en est de même pour les modifications concernant peintures et crépisages extérieurs. »*

## **EFFET RELATIF**

Attestation de propriété dressée suite au décès de Monsieur Jean-Pierre Max José-Marie BRISSET suivant acte reçu par Maître Laurence CHAUVEAU, notaire à ANGERS, le 12 juin 2015, publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 25 juin 2015 volume 2015P, numéro 4764.

## **CARACTERISTIQUES**

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

## **INFORMATION PREALABLE**

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

## **DELAI**

**La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 25 juillet 2025, à dix-huit heures.**

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

## **LEVEE D'OPTION**

Les PARTIES conviennent expressément que la levée d'option puisse être tacite.

## **REALISATION**

L'option sera levée en toute hypothèse par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale au règlement de tous comptes et proratas convenus exigibles.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 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.
- 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.

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Alexandra DELTOUR, notaire à SAINT-NAZAIRE (44600), 52 rue de la Paix et des Arts, conseil de Madame Marie-Claire BRISSET, avec le concours de Maître Sophie DAVY, notaire à ANGERS (49000), 21 place La Fayette, conseil de Madame Sophie BRISSET, et avec le concours de Maître Anthony BUTROT, notaire à SAINT-NAZAIRE (44600), Rond-Point Océanis, 50 boulevard de l'Université.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

### **Du fait du PROMETTANT**

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit extrajudiciaire de se présenter chez le même notaire. Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par

l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.

- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur le BIEN, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

### **Du fait du BENEFICIAIRE**

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait pas signé de son fait l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse à l'expiration de ce délai sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir. Si toutes les conditions suspensives ont été réalisées, le PROMETTANT pourra, en outre, réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

## **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

## **PROPRIETE JOUSSANCE**

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

## **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### **FRAIS**

#### **Promesse de vente**

Les frais, droits et émoluments du présent acte seront supportés par le BENEFICIAIRE et s'élèvent à la somme de **TROIS CENT SOIXANTE CINQ EUROS (365,00 EUR)**, se décomposant comme suit :

- DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR) TTC au titre des honoraires de préparation et rédaction de la présente promesse de vente,
- CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 EUR) au titre des droits d'enregistrement.

#### **Acte de vente**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du PROMETTANT, savoir : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du BIEN, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée.

#### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par Madame Isabelle VELE, agent commercial de SAS 3G IMMO-CONSULTANT - 4bis avenue d'Aléry - 74000 ANNECY, titulaire d'un mandat donné par le BENEFICIAIRE/ACQUEREUR sous le numéro 204802 en date du 7 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le BENEFICIAIRE/ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de NEUF MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (9 350,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

#### **COUT DE L'OPERATION**

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	170 000,00 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	14 700,00 EUR
Frais de négociation à la charge du bénéficiaire	9 350,00 EUR
Ensemble CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CINQUANTE	194 050,00 EUR
EUROS (194 050,00 EUR)	

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1<sup>er</sup> avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

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

Relevé d'identité Bancaire						
 <b>Caisse des Dépôts</b>	<b>CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS</b> 4 QUAI DE VERSAILLES BP93503 443035 NANTES CEDEX 1	<b>Domiciliation :</b>				
		<b>Code Banque</b>	<b>Code Guichet</b>	<b>N° de compte</b>	<b>Clé RIB</b>	
		40031	00440	0000468721D		10
<b>Cadre réservé au destinataire du relevé</b>		<b>Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)</b>				
		FR37	4003	1004	4000	0046 8721 D10
ESTUAIRE NOTAIRES – SAINT NAZAIRE 52 RUE DE LA PAIX ET DES ARTS 44600 SAINT NAZAIRE		<b>Identifiant International de la Banque (BIC)</b>				
		CDCG FR PP				

## ORIGINE DES FONDS

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

## INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 EUR)**.

## Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

a) En conséquence de la présente promesse de vente, le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et **au plus tard dans les 10 jours suivants la signature de la présente promesse de vente**, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte dont les références bancaires sont rappelées ci-dessus, la somme de **HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8 500,00 EUR)**.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes et ce si bon semble au PROMETTANT.

b) Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de **HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (8 500,00 EUR)**, le BENEFICIAIRE s'oblige à le verser au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait. Si cette somme n'est pas payée à son exacte échéance, elle sera de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, passible d'un intérêt de un pour cent (1 %) par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier. Cette pénalité deviendrait exigible le premier jour de chaque mois de retard. Son versement ne vaudrait pas, de la part du PROMETTANT, accord de délai de règlement.

Ces dispositions s'appliqueraient, le cas échéant, aux cours des délais de paiement qui seraient judiciairement alloués au BENEFICIAIRE.

Au cas où le PROMETTANT serait tenu de produire à un ordre, il aurait droit à une indemnité fixée à forfait à trois pour cent (3 %) des sommes restant dues.

### **Nature de ce versement**

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

### **Sort de ce versement**

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur ;
- en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée de celle-ci. L'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.
- toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :
  - si l'une au moins des conditions suspensives stipulées à l'acte venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
  - si le bien promis se révélait faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à le rendre impropre à leur usage ;
  - si le bien promis se révélait être grevé de priviléges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non à l'acte et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
  - si le bien venait à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée ;
  - si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
  - en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative au bien ;
  - si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
  - et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFICIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

### **SEQUESTRE**

#### **Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre**

De convention entre les PARTIES, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Maître Alexandra DELTOUR, notaire à SAINT-NAZAIRE (44600), 52, rue de la Paix et des Arts,

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

#### **Mission du séquestre**

Le séquestre, mandataire commun des PARTIES, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des PARTIES ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

#### **Difficultés entre les parties**

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

#### **Acceptation**

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

#### **Décharge**

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

## **STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE**

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre PARTIE la somme de DIX-SEPT MILLE EUROS (17 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des PARTIES de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le PROMETTANT s'il y a eu une somme versée par le BENEFICIAIRE à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombe à ce dernier permet au PROMETTANT de la récupérer en tout ou partie.

## **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

### **RESERVES**

#### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le PROMETTANT aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises 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.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation. En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du BENEFICIAIRE, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE entend donner. Le PROMETTANT devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### **Conditions suspensives particulières**

#### **Absence de condition suspensive d'obtention de prêt**

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION**

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

A ce sujet le PROMETTANT 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 le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

#### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas fait l'objet d'un congé pour vendre ni d'un congé pour reprise, et était loué à Monsieur Serge BRUNET suivant contrat de location sous seings privés.

Le locataire a quitté les lieux le 6 novembre 2024, par suite du courrier de préavis en date du 27 septembre 2024 adressé au gestionnaire, dont copie demeurée ci-annexée.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le PROMETTANT 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.

#### **SERVITUDES**

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modifcatifs,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### **ETAT DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT 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 PROMETTANT 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 PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

Toutefois, le PROMETTANT est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

#### **CONTENANCE**

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

#### **IMPOTS ET TAXES**

##### **Impôts locaux**

Le PROMETTANT 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, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE réglera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

##### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le PROMETTANT 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.

##### **Aide personnalisée au logement**

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

##### **Agence nationale de l'habitat**

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

##### **Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation**

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin

de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le BIEN est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

#### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT.

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 PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

#### **ASSURANCE**

Le BENEFICIAIRE, 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 PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

L'ENSEMBLE IMMOBILIER étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le BENEFICIAIRE devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au BENEFICIAIRE 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.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### **URBANISME**

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

##### Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 044 184 25 00514, le 9 mai 2025.

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

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les PARTIES :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

### **OBLIGATION DE RAVALEMENT DE LA VILLE DE SAINT-NAZAIRE**

Le notaire soussigné informe les PARTIES que la Ville de SAINT-NAZaire a mis en place une obligation de ravalement pour les immeubles situés dans certains périmètres délimités par délibération du Bureau Communautaire du 19 mai 2015, complété le 28 juin 2022.

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire dite « CARENE » a mis en place un accompagnement des propriétaires dans la réalisation de ces travaux, dont les modalités ont été approuvées par délibération du Conseil Communautaire le 25 juin 2013, complété le 28 juin 2022.

Une copie de la délibération du 28 juin 2022, du règlement des aides au ravalement ainsi que du plan faisant apparaître les immeubles concernés par l'obligation est annexée aux présentes.

Le notaire soussigné informe les parties aux présentes :

- que le bien immobilier **n'est pas situé** dans le périmètre concerné par l'obligation de ravalement.

### **ZONE DE MIXITE SOCIALE**

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.

Sont également exclues les communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumise à une interdiction de construire des bâtiments à usage d'habitation résultant de l'application :

- du classement en zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit ;
- de servitudes d'utilité publique ;
- du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou d'un plan de prévention des risques miniers ;
- des dispositions de l'article L 121-22-4 du Code de l'urbanisme applicables aux zones exposées au recul du trait de côte.

Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- les autres logements conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile ;
- les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes dépourvues de ressources suffisantes.

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L. 302-5 et l'immeuble se trouve dans un secteur de mixité sociale. Il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale.

## ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

## VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au

service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquise.

#### **LOI LITTORAL**

Le BENEFICIAIRE reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la "loi littoral", codifiée aux articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces proches du rivage, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et marins remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Aucune construction n'est admise dans la bande littoral de cent mètres, la règle d'inconstructibilité dans la bande des cent mètres à compter du rivage s'applique aussi bien aux nouvelles constructions qu'à l'extension des constructions existantes.

Au-delà des cent mètres, toute nouvelle urbanisation ne peut se faire qu'en continuité des agglomérations et villages existants, et non sous la forme d'hameaux nouveaux même intégrés à l'environnement. Ces agglomérations et villages existants sont des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions. Dans les secteurs déjà urbanisés (sans qu'ils le soient nécessairement significativement) autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L 121-13 du Code de l'urbanisme, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Toutefois, ces dispositions s'appliquent sans préjudice des autorisations d'urbanisme délivrées avant le 24 novembre 2018 et ne s'appliquent pas aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 31 décembre 2021 ni aux révisions, mises en compatibilité ou modifications de documents d'urbanisme approuvées avant cette date.

Les dispositions de la loi littoral étant d'une valeur juridique supérieure au plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme, l'acquéreur déclare avoir été averti que la constructibilité du terrain objet des présentes peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir eu connaissance, dès avant ce jour, de cette situation.

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

### **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 primaire, secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en sous-destinations dont la liste a été fixée par arrêté en date du 10 novembre 2016, depuis modifié.

En cas de changement de destination, entre les destinations ou les sous-destinations susvisées, à l'exception des sous-destinations d'une même destination, 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 délégué comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

### **ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas changé, en tout ou partie, la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire.

## **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### **ABSENCE DE TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES VENDUES**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance ou de son chef, il n'y a pas de travaux qui ont été effectués sur les parties privatives pouvant nécessiter une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

### **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

*"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement."*

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

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

### **DIAGNOSTICS**

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du	5 ans

	un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par EX'IM - ELIBAT 44 - Le Grand Large - 5 rue de Saint Nazaire - 44800 SAINT-HERBLAIN pour le diagnostic de performance énergétique, par DIAGAMTER LA BAULE - DIH - 126 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC pour les diagnostics termites et électricité, diagnostiqueurs immobiliers certifiés par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatifs aux présentes. A cet effet, les diagnostiqueurs ont chacun remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de leur certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle ils certifient être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant

matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de leurs contrats d'assurance.

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du BENEFICIAIRE par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît, a été établi par EX'IM - ELIBAT 44 - Le Grand Large - 5 rue de Saint Nazaire - 44800 SAINT-HERBLAIN pour le diagnostic de performance énergétique, par DIAGAMTER LA BAULE - DIH - 126 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC, pour les diagnostics termites et électricité. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

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

#### **Pour les parties privatives**

##### En ce qui concerne le lot 26

- Etat relatif à la présence de termites datant du 29 janvier 2025.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 29 janvier 2025.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 28 juin 2022.

##### En ce qui concerne le lot 47

- Etat relatif à la présence de termites datant du 29 janvier 2025.

Le BENEFICIAIRE déclare :

- avoir pris connaissance des rapports sus-énoncés ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

De plus, ces états indiquent les parties visitées.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conséquences pouvant résulter des constatations révélées dans lesdits diagnostics et vouloir en faire son affaire personnelle, après avoir reçu tous les éclaircissements.

#### **Pour les parties communes**

Aucun diagnostic n'a été établi à ce jour pour les parties communes en ce qui concerne les termites, le PROMETTANT déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard des termites.

Le BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **Plomb**

Le BIEN a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

## **Amiante**

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

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

Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 1<sup>er</sup> février 2001 par Monsieur le Maire de SAINT-NAZAIRE sous le numéro PC 044 184 1293, soit postérieurement au 30 juin 1997. Par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer.

## **Mérule**

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

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

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

## **Diagnostic de performance énergétique**

### Pour les parties privatives

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 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<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés Fou G.

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

Un diagnostic établi par EX'IM - ELIBAT 44 - Le Grand Large - 5 rue de Saint Nazaire - 44800 SAINT-HERBLAIN le 28 juin 2022, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 140 kWhep/m<sup>2</sup>.an (C)
- Émissions de gaz à effet de serre : 4 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (A)
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2244E1464381C

#### Pour les parties communes : DPE collectif

Les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation imposent la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique collectif, dans les conditions prévues à l'article L 126-26 du même Code.

Ce diagnostic doit être établi pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Il doit être renouvelé ou mis à jour tous les 10 ans sauf lorsqu'un diagnostic, réalisé après le 1<sup>er</sup> juillet 2021, permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

Ce diagnostic est obligatoire pour les copropriétés comprenant plus de 50 lots principaux et s'imposera à partir :

- du 1<sup>er</sup> janvier 2026, pour les copropriétés comprenant un maximum de 50 lots principaux ;
- du 1<sup>er</sup> janvier 2028 en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte.

Le PROMETTANT déclare que ledit diagnostic n'a pas été établi à ce jour.

#### Rénovation énergétique - Information

Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

*"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :*

*Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;*

*L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.*

*Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :*

*-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;*

*-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.*

*Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."*

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

*"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante: 1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :*

*a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;*

- b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;
- c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
- d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;
- 3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;
- 4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

- Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.

Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

### **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<sup>er</sup> janvier 2023.

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

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, de l'obligation d'établir ledit carnet et de le transmettre au nouveau propriétaire lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN dont il s'agit n'entre pas dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en raison de l'absence de travaux avec incidence significative, en conséquence, le carnet d'information du logement n'est pas requis.

## Audit énergétique

Le BIEN objet des présentes relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, par suite il n'a pas été établi d'audit énergétique.

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

L'immeuble ne se trouve pas 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, ainsi qu'il résulte de la carte issue du site Géoportail et de l'état des risques et pollutions, demeurés ci-annexés.

## 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/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, ainsi qu'il résulte du Géorisques et de l'état des risques et pollutions demeurés ci-annexés.

## **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

### **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.

Le BENEFICIAIRE a constaté que le logement n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

### **Broyeur**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas un water-closet de type broyeur/sanibroyeur installé dans le BIEN présentement vendu. 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.

### **Système de chauffage**

Le PROMETTANT déclare que le système de chauffage est de type électrique.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

### **Fibre optique**

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé à la fibre optique.

### **Alarme**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

### **Colonne montante électrique**

La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage.

La loi ELAN numéro 2018-1021 en date du 23 novembre 2018, publiée au Journal Officiel le lendemain, apporte trois distinctions sur le régime de ces colonnes montantes :

- Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité. Dans un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi précitée, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages pourront :
  - Soit notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.
  - Soit revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi ELAN appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques, dont la propriété est détenue par les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages, pourront être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles seront transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.

#### **Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement**

Le BENEFICIAIRE est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

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

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Assainissement**

#### **1°) En ce qui concerne l'installation intérieure des biens présentement vendus :**

Le PROMETTANT déclare que les biens présentement vendus sont reliés aux canalisations collectives de l'immeuble dont ils dépendent, conformément aux règles en la matière.

Il déclare en outre que le raccordement aux canalisations collectives n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité mais est en bon état de fonctionnement.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas dans les biens présentement vendus une installation de type "sanibroyeur".

Le BENEFICIAIRE se reconnaît informé de cette situation et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

#### **2°) En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens présentement vendus :**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier dont dépendent les biens présentement vendus est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le BENEFICIAIRE, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

### **Etat des risques**

Un état des risques et pollutions 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.

### Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT 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.

### **Recul du trait de côte**

Il est ici précisé ce qui suit :

- Le BIEN vendu est situé dans une commune listée par le décret n°2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 relatif au recul du trait de côte,
- A ce jour, la commune n'a pas mis à disposition les informations permettant de renseigner les parties sur la situation du BIEN à l'égard du recul du trait de côte.

### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### **Plan de prévention des risques littoraux**

Le plan de protection des risques littoraux (PPRL) est prescrit dans les zones soumises à un risque de submersion marine. Ce plan peut concerner le recul du trait de côte ainsi que les avancées dunaires.

Un plan de protection des risques littoraux a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016. Il en résulte que le BIEN vendu n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de protection des risques littoraux.

### **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 faible, ainsi qu'il résulte du Géorisques et de l'état des risques et pollutions demeurés ci-annexés.

## **INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS**

### **TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

**Le Notaire n'agissant pas en qualité d'expert à ce titre, il ne saurait se substituer à une lecture attentive de l'ensemble desdites pièces par le BENEFICIAIRE, lequel pourra, le cas échéant, obtenir toute information supplémentaire auprès du diagnostiqueur ayant établi les diagnostics.**

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

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions desdits 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, le BENEFICIAIRE 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, le BENEFICIAIRE 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 rédacteur des présentes a spécialement informé le BENEFICIAIRE savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

*"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

*Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."*

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

*"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."*

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

*"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". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

#### **VOISINAGE DANS L'IMMEUBLE**

Le PROMETTANT déclare ne pas connaître de la part de son locataire l'existence de troubles de voisinage de la part d'autres occupants de l'immeuble.

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

La base de données GEORISQUES, portant également sur BASIAS (Base des anciens sites industriels de services et BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif), a été consultée.

Etant ici précisé que cette consultation contient également une cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles et une cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN.

Une copie de cette consultation est annexée.

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles

- directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
  - qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
  - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### **RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE**

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défaît ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la

gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances. Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

*Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).*

## **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

### **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 AD6-754-055.

### **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 pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> 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 n'a pas été établi.

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

### **PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose ce qui suit :

*"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.*

*Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :*

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*
- 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;*
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;*
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.*

*Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.*

*Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

*Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.*

*II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.*

*III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.*

*A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.*

*Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan."*

L'adoption de ce plan s'impose à partir :

- du 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux,
- du 1<sup>er</sup> janvier 2024 pour les copropriétés comprenant entre 51 et 200 lots principaux,
- du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les copropriétés comprenant moins de 50 lots principaux.

#### **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 le 26 novembre 2024 dont une copie est annexée.

#### **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.

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

#### **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.

#### **REGLEMENTATION - ASCENSEURS**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe le BENEFICIAIRE que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

#### **Sécurité**

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

#### **Contrôle technique**

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

### **Contrat d'entretien et de maintenance**

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

Le BENEFICIAIRE est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

### **GARANTIE DE SUPERFICIE**

La superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 59,51 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-SIX (26)

Ainsi qu'il résulte d'un certificat de mesurage établi par DIAGAMTER LA BAULE - DIH - 126 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny - 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC le 29 janvier 2025 et annexé.

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

La révision du prix 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 le BENEFICIAIRE dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

### **Absence de ventilation du prix**

Les PARTIES entendent ne pas indiquer la ventilation du prix entre les lots vendus. Par suite, le notaire avertit le PROMETTANT qu'en l'absence de ventilation de prix entre les différents lots, la réduction du prix en cas d'erreur de mesurage se calculera sur le prix global diminué de la valeur du BIEN et lots exclus du champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, elle ne pourra donc se calculer sur le seul lot ayant fait l'objet de l'erreur de mesurage. En pratique, une expertise sera nécessaire pour évaluer la fraction du prix correspondant à la valeur du BIEN non soumis à la loi Carrez.

## **STATUT DE LA COPROPRIETE**

### **Syndic de copropriété**

Le syndic est APROGIM, 7 Rue de l'Etoile du Matin, APROLIS VI, B.P n°72, 44602 SAINT-NAZAIRE CEDEX.

### **Respect du règlement de copropriété**

Le BENEFICIAIRE 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."*

### **Convention des parties sur les charges de copropriété**

Le PROMETTANT paiera au syndic de la copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Le BENEFICIAIRE supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

### **Convention des parties sur les travaux**

Le PROMETTANT 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, le BENEFICIAIRE supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les PARTIES conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le PROMETTANT s'oblige à transmettre au BENEFICIAIRE, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- Le BENEFICIAIRE pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au PROMETTANT qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y

faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au PROMETTANT de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le PROMETTANT ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, le BENEFICIAIRE ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le PROMETTANT 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.

En conséquence, il est convenu entre les PARTIES de ce qui suit :

- Le BENEFICIAIRE s'engage à rembourser au PROMETTANT tous appels de charges intervenant entre le jour de la vente et la date à laquelle celle-ci aura été rendue opposable au syndic,
- le PROMETTANT s'engage à rembourser au BENEFICIAIRE tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au PROMETTANT en vertu de la convention susvisée.

Il sera procédé au jour de la vente, hors la comptabilité du notaire, au règlement du prorata de charges pour le trimestre en cours et ce directement entre les PARTIES.

Il est précisé aux PARTIES que les sommes seront indiquées par le syndic sous réserve de l'apurement des comptes et de la date de réception par le syndic de la notification de transfert de propriété, les sommes exigibles à cette date étant réclamées au copropriétaire cédant. Par suite, les PARTIES conviennent à l'égard de ces provisions et avances une fois définitivement arrêtées une répartition prorata temporis qui n'aura d'effet qu'entre elles comme étant inopposable au syndicat. Il en ira de même si lors de l'approbation des comptes de la copropriété apparaît un moins perçu sur provisions.

Ces éventuels remboursements interviendront directement entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.

En outre, si l'état à recevoir du syndic venait à révéler des avances que le PROMETTANT détiendrait à l'encontre du syndicat des copropriétaires, le BENEFICIAIRE s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

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

Le BENEFICIAIRE sera subrogé dans tous les droits et obligations du PROMETTANT dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du PROMETTANT. En conséquence, le PROMETTANT déclare se désister en faveur du BENEFICIAIRE du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

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

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance aucun 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 PROMETTANT.

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

### **Convention de règlement entre les parties**

Le BENEFICIAIRE versera au PROMETTANT, le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les PARTIES, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. En cas d'exercice antérieur non clôturé, le solde, débiteur ou créateur sera à la charge ou au profit exclusif du PROMETTANT, à charge pour le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR de l'en informer si cette clôture est postérieure à la vente.

Le PROMETTANT s'engage à rembourser au BENEFICIAIRE tous appels de fonds concernant le règlement de travaux dont la charge incombe au PROMETTANT en vertu de la convention susvisée.

### **Fonds de travaux**

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

Précision étant ici faite qu'il a été voté en assemblée générale des copropriétaires la constitution d'un fonds de travaux.

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

Par suite, les PARTIES conviennent d'effectuer par la comptabilité du notaire soussigné le remboursement des sommes ainsi versées le jour de la signature de la vente, le BENEFICIAIRE devenant alors subrogé dans les droits du PROMETTANT sur ce fonds.

### **Avances**

Le pré-état révèle des avances que le PROMETTANT détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, le BENEFICIAIRE s'engage à en devenir cessionnaire auprès du syndicat en les couvrant selon les instructions fournies par le syndic.

### **Décomptes et conventions**

Un pré-état délivré par le syndic en date du 11 avril 2025 est demeuré ci-annexé. Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 11 avril 2025 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que le BENEFICIAIRE 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.

#### **INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR SA SITUATION**

Le notaire chargé d'établir l'acte de vente doit notifier au syndic le nom du candidat bénéficiaire ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant bénéficiaire, 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 le BENEFICIAIRE ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant bénéficiaire, 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 bénéficiaire) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux PARTIES l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour le BENEFICIAIRE 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 du BENEFICIAIRE.

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

#### **Information du PROMETTANT sur la libération des fonds**

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le PROMETTANT 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.

#### **FISCALITE**

##### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE indiquent ne pas agir à l'acte 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 Loire-Atlantique, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération en date du 24 février 2025, 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.

Le BENEFICIAIRE :

- 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**

##### **Madame Marie-Claire BRISSET**

L'usufruit du BIEN présentement vendu est entré dans son patrimoine, savoir : Attestation de propriété dressée suite au décès de Monsieur Jean-Pierre Max José-Marie BRISSET suivant acte reçu par Maître Laurence CHAUVEAU, notaire à ANGERS, le 12 juin 2015, pour une valeur en pleine propriété de cent trente mille euros (130 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 25 juin 2015 volume 2015P, numéro 4764.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Pierre Max José-Marie BRISSET, né à ANGERS (49000) le 12 novembre 1941, domicilié en son vivant à SAINT BREVIN LES PINS (44250), 1bis avenue Roger, son décès est survenu à PORNIC (44210) le 31 janvier 2015. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Laurence CHAUVEAU, notaire à ANGERS, le 7 avril 2015.

La valeur en pleine propriété portée dans la déclaration de succession est de cent trente mille euros (130 000,00 eur).

##### **Madame Sophie BRISSET**

La nue-propriété du BIEN présentement vendu est entré dans son patrimoine, savoir :

Attestation de propriété dressée suite au décès de Monsieur Jean-Pierre Max José-Marie BRISSET suivant acte reçu par Maître Laurence CHAUVEAU, notaire à ANGERS, le 12 juin 2015, pour une valeur en pleine propriété de cent trente mille euros (130 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE le 25 juin 2015 volume 2015P, numéro 4764.

Le précédent propriétaire était Monsieur Jean-Pierre Max José-Marie BRISSET, né à ANGERS (49000) le 12 novembre 1941, domicilié en son vivant à SAINT BREVIN LES PINS (44250), 1bis avenue Roger, son décès est survenu à PORNIC (44210) le 31 janvier 2015. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Laurence CHAUVEAU, notaire à ANGERS, le 7 avril 2015.

La valeur en pleine propriété portée dans la déclaration de succession est de cent trente mille euros (130 000,00 eur).

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le PROMETTANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du PROMETTANT :

Madame Marie-Claire BRISSET dépend actuellement du centre des finances publiques de PORNIC - 3 rue JEAN SARMENT BOITE POSTALE 1419 - 44214 PORNIC.

Madame Sophie BRISSET dépend actuellement du centre des finances publiques de ANGERS - 15 B rue DU PETIT THOUARS - 49046 ANGERS.

#### **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.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le BÉNÉFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

##### **OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BÉNÉFICIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

##### **Eléments d'équipement**

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;

- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le BENEFICIAIRE pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

### **Entretien, réparation**

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE**

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré 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 PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le PROMETTANT indique que le BIEN est assuré auprès d'une compagnie notoirement solvable, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le BIEN.

#### **CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES**

Le PROMETTANT accepte que le BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT ou de son mandataire.

Le PROMETTANT reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour le BENEFICIAIRE 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 au BENEFICIAIRE doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au BENEFICIAIRE sera faite sous la seule responsabilité du PROMETTANT. 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 PROMETTANT**

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

Le BENEFICIAIRE 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 promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

### **CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE**

Au cas de décès du BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cent euros (100,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que 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, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du BENEFICIAIRE, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe 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.

### **REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial sis 52, Rue de la Paix et des Arts à SAINT-NAZAIRE des honoraires, à la charge du BENEFICIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial sis 52, Rue de la Paix et des Arts à SAINT-NAZAIRE en toute hypothèse.

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

## **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte 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.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, 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.

## **POUVOIRS**

Les PARTIES confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

## **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

## 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 le BENEFICIAIRE étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiaire 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, le BENEFICIAIRE pourra exercer la faculté de rétraction, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif.

A cet égard, le PROMETTANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial sis 52, Rue de la Paix et des Arts à SAINT-NAZAIRE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au BENEFICIAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétraction, 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 extrajudiciaire 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 de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétraction 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 :

*"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 rétraction, 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."*

Le PROMETTANT autorise d'ores et déjà le notaire soussigné à repurger le droit de rétractation du BÉNÉFICIAIRE prévu à l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans l'hypothèse où l'état hypothécaire révélerait l'existence de documents, notamment d'un modicatif à l'état descriptif de division ou au règlement de copropriété, n'ayant pas été porté à la connaissance de celui-ci, lors de la signature du présent acte.

### **REMISE DES PIÈCES**

Les pièces suivantes sont communiquées au BÉNÉFICIAIRE 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 modicatifs 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.

Ces pièces sont annexées et seront notifiées au BÉNÉFICIAIRE, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général

des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes 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.

### **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 évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements 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 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 déléguétaire, 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.

**CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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.

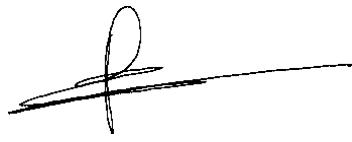
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office, et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

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 DAVY SOPHIE

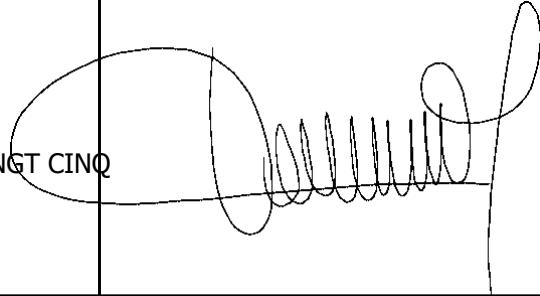
**Mme PEIGNE Elodie  
représentant de Mme  
BRISSET Sophie a signé**

à ANGERS  
le 23 mai 2025



**et le notaire Me  
DAVY SOPHIE a  
signé**

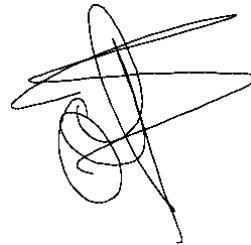
à ANGERS  
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ  
LE VINGT TROIS MAI



Recueil de signature de Me DELTOUR ALEXANDRA

**Mme BRISSET**  
**Marie-Claire a signé**

à SAINT NAZaire  
le 23 mai 2025



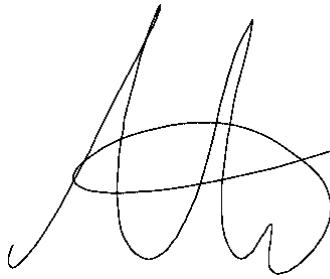
**Mme RICO**  
**Marie-Rose a signé**

à SAINT NAZaire  
le 23 mai 2025



**et le notaire Me**  
**DELTour ALEXANDRA**  
**a signé**

à SAINT NAZaire  
L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ  
LE VINGT TROIS MAI

A large, stylized signature consisting of several loops and curves, appearing to read "DelTour".