

*DROITS D'ENREGISTREMENT  
PAYES SUR ETAT : 125 €*

100098001

MP/MP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT QUATRE JUIN**

**A BERNIN (Isère), 385, chemin des Vergers, au siège de l'Office Notarial,  
ci-après nommé,**

**Maître Morena PAGET, Notaire Associée de la Société d'Exercice Libéral  
à Responsabilité Limitée dénommée « Morena PAGET, notaire », titulaire d'un  
Office Notarial à BERNIN, 385 Chemin des Vergers, identifié sous le numéro  
CRPCEN 38188 ,**

**Notaire assistant le PROMETTANT,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Maître  
FAURE, notaire à VIZILLE (Isère 13 Place du Château, identifié sous le numéro  
CRPCEN 38 147**

**Notaire assistant le BENEFICIAIRE,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

Madame Isabelle Eliane Marie-Hélène **GENEVOIS**, assistante juridique,  
épouse de Monsieur Thomas Jacques **BELLEINGUER**, demeurant à BERNIN  
(38190) 654 chemin des Batellières.

Née à TARASCON (13150) le 10 mai 1971.

Mariée à la mairie de SAINT-ISMIER (38330) le 7 septembre 2002 sous le  
régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants  
du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Catherine SAVARY,  
notaire à SAINT-ISMIER (38330), le 2 août 2002.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **PAS SANS PEINE**, Société civile immobilière au  
capital de 5000 €, dont le siège est à VAUJANY (38114), 1 place du Téléphérique,  
identifiée au SIREN sous le numéro 928702653 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

### **QUOTITES VENDUES**

Madame Isabelle BELLEINGUER vend la pleine propriété.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée PAS SANS PEINE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

### **DECLARATION 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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour 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.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant Madame Isabelle GENEVOIS**

- 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 la société PAS SANS PEINE**

- Extrait K bis.
- 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 Isabelle GENEVOIS, est présente à l'acte.

- La Société dénommée PAS SANS PEINE est représentée à l'acte par Madame Laurence LATTARD, agissant en sa qualité de gérante, régulièrement autorisée tant par la loi que par les statuts de la société PAS SANS PEINE.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **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.

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

### **EXPOSE**

#### **ENVOI PREALABLE DU PROJET D'ACTE**

Les parties précisent qu'un projet des présentes leur a été adressé par courriel par le notaire soussigné.

Toutes modifications éventuellement effectuées ci-dessous ne concernent que des éléments non-essentiels au contrat principal ou ont été demandées par les parties ou dûment approuvées par elles.

#### **PACTE 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**  
**DESIGNATION DES BIENS**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**  
**REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**  
**FISCALITE**  
**SUBSTITUTION**  
**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**  
**AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

### **OBJET DU CONTRAT** **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

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**

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, **"L'ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les **"BIENS"**.

- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

**Immeuble article un**

#### **DESIGNATION**

**A VAUJANY (ISÈRE) 38114 2 Chemin de l'Oline,**

Ensemble immobilier comprenant:

- une maison principale comprenant:

au rez-de-chaussée : un séjour-cuisine, wc et local technique  
 au 1er étage : une salle de bains, deux chambres, cuisine, salle de douche et garage  
 dans les combles : un grand bureau, une salle d'eau avec wc et deux chambres  
 - une seconde maison en mauvais état comprenant:  
 au rez-de-chaussée : une cuisine-salle à manger, deux chambres  
 une cave  
 un grenier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	0753	2 CHE DE L OLINA	00 ha 04 a 00 ca
G	2382	LE PERRIER	00 ha 03 a 88 ca

Total surface : 00 ha 07 a 88 ca

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

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

#### ADRESSE POSTALE

Le **PROMETTANT** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante : 2 chemin de l'Olina – 38 114 VAUJANY.

#### Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan cadastral annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

#### Observations concernant les murs séparatifs

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan cadastral annexé.

Il est fait observer en tant que de besoin, que le cadastre n'a pas vocation à garantir un droit de propriété. Néanmoins, il peut constituer une présomption de propriété.

Le **BENEFICIAIRE** est informé que, selon le Code civil, un mur séparatif est réputé mitoyen à moins qu'il y ait une marque de non-mitoyenneté comme, par exemple, l'inclinaison de sa couverture d'un seul côté et non des deux côtés.

La présomption de mitoyenneté ne s'applique pas à un mur de soutènement.

L'acquisition d'une mitoyenneté n'a pas en outre besoin d'être publiée au service de la publicité foncière.

Le **BENEFICIAIRE** a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle ainsi qu'un bornage.

**IMMEUBLE NE CONSTITUANT PAS LE LOGEMENT DE LA FAMILLE**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas actuellement le domicile effectif des époux.

**Immeuble article deux****DESIGNATION****A OZ (ISÈRE) 38114 Clos Nouveau.**

Une parcelle en nature de taillis

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	598	CLOS NOUVEAU	00ha 26a 60 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de 1/2.

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

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

**Observations concernant la surface et les limites**

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan cadastral annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

**Immeuble article trois****DESIGNATION****A VAUJANY (ISÈRE) 38114**

Diverses parcelles de terres

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	660	CHALMETTES ET COTES DU PRES	00 ha 34 a 50 ca
G	675	CHALMETTES ET COTES DU PRES	00 ha 14 a 90 ca
G	674	CHALMETTES ET COTES DU PRES	00 ha 16 a 00 ca
G	426	AUX SAGNETTES	02 ha 14 a 20 ca
G	1258	LES RIVOIRES ET CHARBONNIER	00 ha 20 a 60 ca

Total surface : 03 ha 00 a 20 ca

**Bien non délimité**

Il est précisé que les parcelles ci-dessus identifiées au cadastre

- Section G numéro 674 est un bien non délimité d'une contenance de 2a25 ca et 13a75ca à prendre dans une surface totale de 16a00ca
- Section G numéro 426 est un bien non délimité d'une contenance de 6a86Ca à prendre dans une surface totale de 02 ha 14a 20 ca

Désignation des meubles	Valeur
CUISINE	
Colonne	130,00 EUR
Eléments bas	200,00 EUR
Façade lave vaisselle	00,00 EUR
ELECTROMENAGER	
Four chaleur tournante	100,00 EUR
Four	40,00 EUR
Hotte aspirante	50,00 EUR
Plaques gaz et induction	100,00 EUR
Lave vaisselle	110,00 EUR
SALLE DE BAINS	
2 vMeuble bas	360,00 EUR
2 Sèche serviettes	100,00 EUR
2 Miroirs	40,00 EUR
Total	1 230,00 EUR

Les parties reconnaissent et affirment que lesdits biens mobiliers sont dissociables de l'immeuble vendu et ne peuvent être assimilés à des immeubles par destination.

Elles reconnaissent avoir été informées des conséquences pouvant résulter d'une affirmation inexacte à ce sujet.

Le **BENEFICIAIRE** prendra lesdits biens meubles dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir élever aucune réclamation, demander aucune garantie ou diminution du prix, ni exercer aucun recours ni répétition quelconques contre le **PROMETTANT**, notamment en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté desdits biens meubles.

Aussi, au cas où l'un ou plusieurs de ces meubles et objets mobiliers seraient de mauvaise qualité ou tout simplement impropre à leur usage, cette défaillance ne pourrait être une cause de diminution du prix de vente.

Par ailleurs, les parties déclarent que l'inventaire et l'évaluation des biens mobiliers dont s'agit a été fait directement entre elles, sans l'intervention du notaire rédacteur des présentes.

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article deux -**

L'immeuble ne contient aucun meuble.

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article trois -**

L'immeuble ne contient aucun meuble.

### **USAGE DU BIEN**

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article un -**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.  
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas envisager d'opération de modification du **BIEN** qui nécessiterait soit un arrêté de non opposition à déclaration préalable de travaux soit un permis de construire, et dont l'obtention préalable à la vente serait pour lui constitutive d'une condition suspensive.

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article deux -**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage rural.  
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

#### **- En ce qui concerne l'immeuble article trois -**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage rural.  
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

### **EFFET RELATIF**

Tous les immeubles n'ont pas la même origine :

#### **Article un et trois**

Partage suivant acte reçu par Maître ROELANDT notaire à TARASCON le 4 juin 2024, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 26 juin 2024, volume 2024P, numéro 13839.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 21 octobre 2024 et publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE, le 21 octobre 2024 volume 2024P numéro 23708.



### Article deux

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAVARY notaire à SAINT-ISMIER le 10 mars 2021 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 8 avril 2021, volume 2021P, numéro 2441.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 2 mars 2022 et publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE, le 2 mars 2022 volume 2022P numéro 1495.

### 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 06 octobre 2025, à vingt 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.

### AVENANT EVENTUEL

Les parties conviennent d'ores et déjà, que pour le cas où un avenant deviendrait nécessaire concernant des modifications dans leur convention, **cet avenant serait rédigé sous forme d'acte sous seings privés.**

Les parties se réservent la faculté de proroger la durée de validité de la présente promesse de vente, par un échange de consentement résultant d'un écrit, quelle qu'en soit la forme (acte, lettre, courriel,...).

Pour être effectif, cet accord devra intervenir avant la date d'expiration de la promesse sus-indiquée

### REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit 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 de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
    - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
    - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
    - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
    - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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 Morena PAGET avec le concours ou la participation de Maître Bruno FAURE, notaire à VIZILLE.

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 tel que convenu 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.

### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation 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'acquiescer.

### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer 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.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte 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 JOUISSANCE**

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 **QUATRE CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (427 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- Aux **MEUBLES** à concurrence de MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS (1 230,00 EUR).

- Aux **BIENS** à concurrence de QUATRE CENT VINGT-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DIX EUROS (425 770,00 EUR).

Qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

**Le prix est ventilé ainsi qu'il suit :**

**Pour l'article un : QUATRE CENT VINGT-SIX MILLE EUROS (426 000,00 EUR)**

**Pour l'article deux : DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR)**

**Pour l'article trois : SEPT CENT CINQUANTE EUROS (750,00 EUR)**

#### **CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX**

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par le **BENEFICIAIRE**, ne portent que sur la

partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **PROMETTANT** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

### **FRAIS**

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 en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence 3G IMMO représentée par Madame Séverine DESBRUS titulaire d'un mandat donné par le **BENEFICIAIRE** sous le numéro 205890 en date du 24 avril 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

Etant ici précisé que le montant de la négociation est en sus du prix indiqué ci-dessus.

### **COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL**

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

Prix	427 000,00 EUR
Frais de la vente à la charge du <b>BENEFICIAIRE</b>	33 500,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Pour mémoire
Frais de négociation à la charge du bénéficiaire	7 000,00 EUR
Ensemble	<u>467 500,00 EUR</u>
<b>FINANCEMENT</b>	
Fonds empruntés	377 500,00 EUR
Fonds personnels	<u>90 000,00 EUR</u>
Ensemble QUATRE CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (467 500,00 EUR)	<u><u>467 500,00 EUR</u></u>

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.

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.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION-SEQUESTRE**

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENTS EUROS (42 700,00 EUR)** ne variant pas et indépendamment de la durée de la promesse de vente.

**A-** Sur laquelle somme, le BENEFCIAIRE s'engage à verser la somme de **VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (21 350,00 EUR)** par virement bancaire, à un compte ouvert en la comptabilité de Maître PAGET, notaire soussigné, au plus tard dans les dix jours des présentes, à défaut ladite promesse sera caduque sans indemnité de part et d'autre, si bon semble au PROMETTANT.

De convention expresse entre les parties cette somme sera affectée en nantissement, par le PROMETTANT au profit du BENEFCIAIRE, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier ;

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée en la comptabilité de Maître PAGET, constitué séquestre et dépositaire de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus prévue.

L'encaissement par lui du virement vaudra acceptation de sa mission de tiers séquestre.

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts et sera affectée à titre de nantissement conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil entre les mains du séquestre en qualité de tiers dépositaire, par le PROMETTANT au profit du BENEFCIAIRE qui accepte, à la garantie de la restitution éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

La mission du séquestre sera la suivante :

**1°-** Il remettra cette somme au PROMETTANT pour imputation sur le prix convenu, en cas de réalisation de la vente, objet de la promesse de vente

**2° -** Il remettra cette somme au BENEFCIAIRE dans le cas où celui-ci mettrait en jeu son droit de rétractation. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds les restituera dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception (première présentation) ou du récépissé du PROMETTANT.

**3°-** Il remettra cette somme au BENEFCIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessous stipulées et auxquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas renoncé.

**4°-** Il remettra cette somme au PROMETTANT au cas où, la présente promesse n'étant frappée ni de caducité, ni de résolution pour l'un des motifs indiqués ci-dessus, le BENEFCIAIRE n'aurait pas réalisé la vente ou n'en aurait pas demandé la réalisation dans les délais et conditions prévus.

Toutefois cette mission ne pourra s'exécuter que d'un commun accord entre les parties ou en vertu d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

En cas d'opposition ou de difficulté, le séquestre pourra verser la somme dont il est dépositaire à la Caisse des Dépôts et Consignations avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Ces paiements, restitution ou consignation, selon le cas, vaudront au séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

**B-** Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme **VINGT ET UN MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (21 350,00 EUR)** le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir effectué le paiement de l'Indemnité d'Immobilisation au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le BENEFCIAIRE déclare avoir parfaite connaissance, le BENEFCIAIRE déclare et garantit :

Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-I premier alinéa);

Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 premier alinéa).

#### **LUTTE CONTRE LE PIRATAGE INFORMATIQUE - SECURITE DES PAIEMENTS**

Le BENEFCIAIRE reconnaît qu'il lui a été remis ce jour par son notaire un relevé d'identité bancaire (RIB) du compte de son Office notarial sous format papier.

Le notaire soussigné informe le BENEFCIAIRE qu'il lui appartient de vérifier, à chaque fois qu'il établit un virement à son profit, que le numéro de compte personnel correspond au RIB remis.

A défaut, le BENEFCIAIRE serait seul responsable des conséquences liées au piratage de son compte courriel et à l'envoi de fonds sur un mauvais compte.

Les parties sont informées qu'elles devront, au plus tard le jour de la signature de l'acte de vente, remettre un relevé d'identité bancaire sous format papier au notaire soussigné qui sera daté et signé de leur main.

#### **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.

##### **Purge du droit de préemption du coindivisaire**

Le **BIEN**, lot deux étant soumis à une indivision, l'identité du **BÉNÉFICIAIRE** (nom, domicile et profession), le prix et les conditions des présentes seront notifiées aux différents coindivisaires par acte extrajudiciaire afin de les informer de leur droit de préemption, et ce conformément aux dispositions de l'article 815-14 du Code civil.

La réalisation de ce droit doit intervenir dans le délai d'un mois à compter de la date de réception de la notification. Il est précisé que l'indivisaire qui exerce ce droit dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la

date d'envoi de sa réponse au **PROMETTANT**, sous peine de nullité de sa déclaration de préemption.

Par l'exercice de ce droit en l'absence de renonciation, dans le délai de deux mois qui suit la notification faite par le préempteur, les présentes ne produiront plus leurs effets entre les parties.

### **Purge du droit de préférence des propriétaires de parcelles boisées contiguës**

Le **BIEN**, pour les lots **DEUX** et **TROIS** étant classé au cadastre en nature de bois et forêts avec une superficie totale inférieure à 4 hectares, les propriétaires de parcelles boisées contiguës bénéficient d'un droit de préférence, aux termes des dispositions de l'article L 331-19 du Code forestier.

Ce droit sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès de chacun des propriétaires des parcelles boisées contiguës, tels qu'ils sont désignés sur les documents cadastraux.

Ils disposeront alors d'un délai de deux mois pour faire connaître, sous la même forme, leur volonté d'acquérir.

A défaut de réitération de la vente, dans les deux mois qui suivent la réception de cette déclaration d'exercice, ce droit de préférence n'est plus opposable au **PROMETTANT**.

En cas d'acceptation de ce droit de préférence, les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties. Si l'acceptation n'est pas recueillie dans le délai, la présente réserve sera levée.

Compte tenu des délais inhérents à la signature, de l'incertitude du prix à convenir et des conditions de la vente, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir été en mesure de purger ce droit préalablement aux présentes. Les parties repoussent alors leur engagement de conclusion de la vente, aux conditions des présentes, jusqu'à sa purge, les différentes dates d'échéance tenant compte de l'expiration de cette période. Les parties sont donc averties qu'elles ne sont aucunement liées tant que la purge de ce droit ne se sera pas réalisée, et que les présentes ne produiront automatiquement effet entre elles qu'à sa réalisation.

### **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

#### **Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir l'intention de recourir pour le paiement du prix de cette acquisition, à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L 313-40 du Code de la consommation, et répondant aux caractéristiques suivantes :

- Organisme prêteur : tous organismes.
- Montant maximal de la somme empruntée : TROIS CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (377 500,00 EUR).
- Durée maximale de remboursement : 15 ans.
- Durée minimale de remboursement : 15 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximal : 3,90 % l'an (hors assurances).

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles, notamment quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt, entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **BENEFICIAIRE** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une ou plusieurs offres écrites de prêt aux conditions sus-indiquées au plus tard le 04 septembre 2025.

La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de signature de l'acte (article L 313-41 du Code de la consommation).

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

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

L'obtention ou la non-obtention de l'offre de prêt, demandé aux conditions ci-dessus, devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** et au notaire.

A défaut de cette notification, le **PROMETTANT** aura, à compter du lendemain de la date indiquée ci-dessus, la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou de la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception à son adresse, avec une copie en lettre simple pour le notaire.

Passé ce délai de huit jours décompté du jour de la première présentation, sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté la preuve de la remise d'une offre écrite conforme, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de

plein droit. Dans ce cas, le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au **PROMETTANT**.

Jusqu'à l'expiration du délai de huit jours susvisé, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

### Refus de prêt – justification

Le **BENEFICIAIRE** s'engage, en cas de non obtention du financement demandé, à justifier de deux refus de prêt répondant aux caractéristiques ci-dessus. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer deux demandes de prêt.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.

- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

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

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 :

#### **Concernant l'immeuble article un :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a 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**.

#### **Concernant les immeubles article deux et trois :**

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Le **PROMETTANT** s'oblige à fournir au demandeur d'une action éventuelle en complément de part, le complément de sa part en numéraire conformément aux dispositions de l'article 889 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que le **BENEFICIAIRE** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **PROMETTANT** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Cette action ne peut être intentée que par un copartageant et elle n'est recevable que durant deux années à compter du jour du partage.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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

### **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.

#### **Concernant l'immeuble article un :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 12 juin 2025, dernier arrêté d'enregistrement révèle :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la CAISSE DE CREDIT MUNICIPAL DE TOULON, pour sureté de la somme en principal de cent cinquante-six mille cent euros (156 100,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de GRENOBLE, le 24 juin 2024, volume 2024V, n°3277, avec effet jusqu'au 29 mai 2030.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **Concernant les immeubles article deux et trois :**

Un état hypothécaire obtenu à la date du 12 juin 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### **SERVITUDES**

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

#### **Concernant l'immeuble article un :**

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné en date du 14 décembre 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE le 15 janvier 2024 volume 2024 P numéro 1062, il a été constitué la servitude suivante littéralement rapportée :

«

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE**

#### **NATURE DE LA SERVITUDE**

#### **Servitude de passage**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage piétons uniquement, en tout temps et heures.*

**DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds servant****Propriétaire :**

L'ANDROSACE DE VAUJANY

**Désignation :****A VAUJANY (ISÈRE) 38114 Le Perrier.**

Une parcelle

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	2378	Le Perrier	00 ha 00 a 58 ca

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Fonds dominant****Propriétaire :**

Le fonds dominant appartient à Monsieur Pierre-Jean GENEVOIS en toute propriété indivise à concurrence de LA MOITIE.

Le fonds dominant appartient à Madame Isabelle BELLEINGUER en toute propriété indivise à concurrence de LA MOITIE.

**Désignation :****A VAUJANY (ISÈRE) 38114**

Un bâtiment et deux terrains

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
G	745	Le Perrier	00 ha 18 a 00 ca
G	2380	Le Perrier	00 ha 04 a 30 ca
G	753	2 Chemin de l'Oline	00 ha 04 a 00 ca

**Effet relatif**

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître SAVARY notaire à SAINT ISMIER le 26 octobre 2020, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3 le 20 novembre 2020, volume 2020P, numéro 6411.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 21 mai 2020 et publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3, le 25 mai 2020 volume 2020P numéro 3494.

**INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur la totalité de la parcelle cadastrée G 2378 formant le fonds servant, soit une largeur de TROIS METRES.

Ce droit de passage est un droit de passage PIETONS exclusivement.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation, d'aménagement, et d'entretien de ce passage piétons seront à la charge de la société L'ANDROSACE DE VAUJANY.

Les frais d'entretien seront répartis par moitié entre le propriétaire du fonds servant et le propriétaire du fonds dominant.

Les parties déclarent que la parcelle cadastrée setion G 2378 objet des présentes est aujourd'hui en nature de taillis et que la notion d'entretien ne permettra pas aux propriétaires des fonds dominant et servant, d'imposer un aménagement autre qu'un débroussaillage permettant le passage piétons

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par un usage inappropriée à l'assiette de ce passage.

### **ASSIETTE DE LA SERVITUDE**

Son emprise est figurée en quadrillé gris sur le plan TOPOGRAPHIQUE et DE DIVISION BORNAGE établi par le cabinet ALPHAGEO en date du 4 décembre 2023, ci-**annexé**.

Cette emprise est approuvée par les parties.

### **EVALUATION**

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

### **PUBLICITE FONCIERE**

Toute servitude conventionnelle doit être publiée au service de la publicité foncière compétent (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 28 1° a).

### **TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La constitution de servitude conventionnelle s'analyse en une disposition indépendante au sens de l'article 671 du Code général des impôts.

Bien que constituée sans indemnité, la présente servitude conventionnelle est exclusive de toute intention libérale et a pour contrepartie une obligation de faire telle que décrite ci-dessus. Pour la perception de la taxe sur la publicité foncière et de la contribution de sécurité immobilière, cette obligation de faire est estimée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)

### **CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % sur l'évaluation faite avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). Cette contribution est prise autant de fois qu'il y a de servitudes. »

Une copie du plan matérialisant ladite servitude est **annexée**.

### **Concernant les immeubles article deux et trois :**

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- 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.

### **CLOTURES**

Il est précisé en ce qui concerne les clôtures ce qui suit :

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus. A défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes ou plus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

#### **FOSSES - HAIES - ARBRES**

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

#### **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.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 un tiers par complaisance ou négligence.

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

#### Concernant l'immeuble un

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle pour débarasser tout objet et encombrant dans les deux maisons et sur le terrain.

Le **PROMETTANT** déclare que la motorisation électrique de la porte du garage est défectueuse, le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance.

Le **BENEFICIAIRE** déclare prendre le BIEN en l'état sans recours contre le **PROMETTANT**, ni les notaires soussignés, le prix de vente ci-dessus énoncé ayant été négocié pour tenir compte de cette situation.

#### CONTENANCE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### ETAT DES MEUBLES

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **PROMETTANT**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.



Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT** par la comptabilité de l'office notarial, 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 est 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](https://impots.gouv.fr),
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

L'immeuble un objet des présentes, est concerné par la réglementation sur l'obligation déclarative prévue à l'article 1418 du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE**, nouveau propriétaire, atteste être informé de l'existence de cette obligation et du fait qu'il sera tenu de déclarer à son tour tout changement dans l'usage du **BIEN** entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin inclus de l'année suivant celle de l'acquisition.

### **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.

### **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**

##### **Note d'urbanisme**

Pour chacun des biens, une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la société NOTA RISQUES URBA est **annexée**.

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

#### **LOI MONTAGNE**

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la loi montagne, codifiée aux articles L 122-2 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 de montagnes ou proches de celles-ci, 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 montagnards remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection de la montagne s'appliquent pour l'exécution :

- des travaux,
- des constructions,
- des défrichements,
- des plantations,
- des aménagements,
- des installations et travaux divers,
- de la création de lotissement,
- de l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes,

- de l'établissement de clôtures,
- de la réalisation de remontées mécaniques et d'aménagement de pistes,
- de l'ouverture des carrières,
- de la recherche et exploitation des minerais,
- des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions d'urbanisme de la loi montagne sont opposables directement aux autorisations de construire mais également à ce qui peut être réalisé sans autorisations de construire. Elles sont d'une valeur juridique supérieure au plan local d'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été averti que la constructibilité d'un terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

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

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, et de son chef :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns 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.

### **- Reconstruction après sinistre**

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

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

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

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**

### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

	construire antérieur au 1er janvier 1949)		
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 un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble 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
-------------------	--	---	-----------------------------------

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

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 **VFR DIAG - 603 Avenue de Peuras - 38210 TULLINS**, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### Concernant l'immeuble article un

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** par la remise qui lui en a été faite dès avant les présentes ce qu'il reconnaît, a été établi par VFR DIAG - 603 Avenue de Peuras - 38210 TULLINS.

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.
- Constat de risque d'exposition au plomb datant du 29 avril 2025.
- Diagnostic amiante datant du 29 avril 2025.

- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité datant du 29 avril 2025.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 29 avril 2025.
- Audit énergétique datant du 16 mai 2025

**Il est ici précisé par le PROMETTANT que les diagnostics immobiliers non pas pu être établis dans le second bâtiment, le plancher de ce dernier menaçant de s'écrouler.**

**Il est informé des conséquences de l'absence de diagnostics et notamment de la non exonération de la garantie des vices cachés.**

#### TERMITES

Dans la mesure où le **BIEN** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra rapporter à ses frais au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence de termites.

#### MERULES

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

Le **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.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

#### Concernant les immeubles article deux et trois :

Néant

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

**Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance dès avant ce jour des performances énergétiques et climatiques du bien objet des présentes et des conséquences engendrées.**

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.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E.

Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

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.

#### **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."*

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été parfaitement informé de ces dispositions dès avant ce jour.

#### **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 **PROMETTANT** déclare n'avoir réalisé aucun travaux visé par les textes ci-dessus énoncés.



## 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.

### Concernant l'immeuble article un

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

### Concernant les immeubles article deux et trois

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

### Chaudière – Contrôle – Information

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1<sup>er</sup> alinéa :

*"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."*

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer au moins tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui dispose :

*"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."*

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle exigées pour l'exercice de certaines activités prévues à l'article L 121-1 du Code de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1<sup>er</sup> que :

"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :

- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;
- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;
- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;
- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;
- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

### **Système de chauffage**

#### **Concernant l'immeuble article un**

Le **PROMETTANT** déclare que le système de chauffage est assuré par des radiateurs électriques aux étages et au rez-de-chaussé, par une pompe à chaleur, qui est défectueuse, notamment parce qu'elle est bloquée sur la température de 19 degrés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être parfaitement informé de cette situation,
- que le prix a été négocié en fonction
- et vouloir en faire son affaire personnelle

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

### **Climatisation/Pompe à chaleur réversible**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est équipé, au sens de l'article R 224-42 du Code de l'environnement, d'aucun système thermodynamique permettant de réchauffer et de refroidir l'air intérieur.

### **Citerne de gaz**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

### **Cuve à fuel**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

### **Cuve enterrée**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

### **Fibre optique**

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

Le **BIEN** n'est pas équipé de la fibre optique, ainsi que le **PROMETTANT** le déclare.

### **Panneaux photovoltaïques**

Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

### **Dispositif de récupération des eaux de pluie**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

### **Puits et forages domestiques - Information**

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

### **Forage non domestique - Information**

Les parties sont informées du fait qu'elles doivent, conformément à la nomenclature des opérations soumises aux dispositions des articles L 241-1 à L 241-3 du Code de l'environnement, déclarer a minima en préfecture les forages non domestiques à créer, avant le début des travaux. Une autorisation préfectorale est nécessaire si le forage est susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation et de porter atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Est assimilé à un usage non domestique de l'eau tout prélèvement supérieur à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an. De même, cette autorisation est nécessaire si le forage se situe dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'utilité publique.

Si le forage a plus de 10 mètres de profondeur, une déclaration préalable doit avoir été effectuée auprès de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). S'il a plus de 50 mètres, outre une étude d'impact faite par la DREAL, une autorisation au titre du Code de l'environnement et une déclaration au titre du Code minier sont nécessaires.

Sont réputés dispensés de toute formalité, les forages relevant d'une législation antérieure au 4 janvier 1992.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 M<sup>3</sup>.

### **Information sur la sécurité des piscines**

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

### **Alarme**

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

### **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-ci est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

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

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

##### **Concernant l'immeuble article un**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

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

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

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

Un courrier du service compétent en date du 15 mai 2025, **annexé**, atteste qu'un contrôle a été effectué par le Syndicat d'Assainissement des Communes de l'Oisans et de la Basse Romanche – Régie d'assainissement collectif – 1 bis rue Humbert – 38520 BOUG D'OISANS.

Il en résulte « **non conforme : EP dans EU – Colonne EU dans la maison non connecté au réseau EU** ».

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir reçu toutes les explications utiles et vouloir faire son affaire personnelle des conclusions de ce rapport, le prix ayant été négocié en fonction de cette situation.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### **Concernant les immeubles article deux et trois**

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

### **Etat des risques**

#### **Concernant l'immeuble article un**

Un état des risques en date du 11 juin 2025 est **annexé**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant les présentes

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

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **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.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

Un état des risques en date du 11 juin 2025 est **annexé**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant les présentes.

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

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **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.

#### **Concernant l'immeuble article trois**

Un état des risques en date du 16 juin 2025 est **annexé**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant les présentes.

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

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **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.

### **Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

Le titre III du livre 1<sup>er</sup> de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5<sup>ème</sup> classe.

#### **Concernant l'immeuble article un**

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare en être informé.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare en être informé.

#### **Concernant l'immeuble article trois**

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare en être informé.

### **INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

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, 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.

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est **annexée**.

### 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.

Les Biens sont sur des communes en zone 3.

### PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS

- Les zones A et B sont considérées comme les zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.
- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être



situées dans un secteur urbanisé, desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.
- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Une copie de cette consultation est **annexée**

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

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

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

#### **PLUS-VALUES**

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

#### **DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE - 38/40 avenue Rhin Danube - 38000 GRENOBLE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

#### **OBLIGATION DECLARATIVE**

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

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

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

Le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE**, 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** : chauffage, 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 frappe 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, 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, à l'exception de ce qui est dit plus haut.

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**

En 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**

En 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.

#### **DROIT DE PREEMPTION PUBLIC**

Une déclaration d'intention d'aliéner sera déposée auprès de la mairie par le notaire en qualité de mandataire des parties, avec les indications suivantes qui ont été fournies par le **PROMETTANT** :

- surface utile ou habitable : environ 168 m<sup>2</sup>,
- nombre de niveaux : 3.

Le **PROMETTANT** déclare savoir que cette déclaration constitue une offre de vente avec toutes les conséquences qui y sont attachées.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans un délai de deux mois à partir de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, demander au propriétaire de lui communiquer différents documents dont la liste est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat, il peut également demander à effectuer une visite des lieux.

Le délai de deux mois tel que défini par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme pour exercer le droit de préemption est alors suspendu jusqu'à la visite (ou au refus d'accorder une visite) ou la production des documents. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un délai d'un mois pour prendre sa décision. Par suite le délai de régularisation authentique de la constatation du transfert de propriété est prolongé d'autant.

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

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** s'engage à verser dans les dix (10) jours des présentes au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR)**.

En cas de réalisation de la vente, cette somme est destinée, savoir :

- au règlement du coût de l'enregistrement du présent acte à concurrence de **CENT VINGT CINQ (125,00 €)**,

- au règlement du coût de la présente promesse de vente, les honoraires liés à la rédaction et réception du présent acte, en ce compris le coût des formalités liés au présent acte, étant fixés à la somme de **CENT QUATRE VINGT EUROS (180,00 €) toutes taxes comprises**, le **BENEFICIAIRE** déclarant avoir régulièrement donné, au notaire soussigné, la mission de rédiger et recevoir le présent acte et accepter expressément ladite rémunération dont il a eu connaissance dès avant ce jour.

- le surplus, soit la somme de **CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (195,00 €)**, viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

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.

En cas de non-réalisation de la vente, cette somme est destinée, savoir :

- au règlement du coût de l'enregistrement du présent acte à concurrence de **CENT VINGT CINQ (125,00 €)**,

- à concurrence du surplus, soit la somme de **TROIS CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (375,00 €)**, au règlement des honoraires liés à la rédaction et la réception du présent acte, en ce compris le coût des formalités, au règlement des honoraires liés au travail accompli dans le dossier, les correspondances et recherches réalisées, ainsi qu'en règlement des débours du dossier.

Cette somme toutes taxes comprises de **TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (375,00 EUR)**, sera supportée :

-par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

-par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

Les parties déclarent avoir régulièrement donné, au notaire soussigné, la mission de rédiger et recevoir le présent acte et accepter expressément ladite rémunération dont ils ont eu connaissance dès avant ce jour.

Les honoraires ainsi précisés ci-dessus sont déterminés conformément aux dispositions du décret 2016-230 du 26 février 2016.

#### **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 des **BIENS**.

## **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.

## **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

## **MEDIATION**

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

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le 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 événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne*

*peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.fr)

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

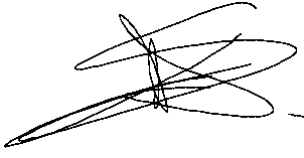
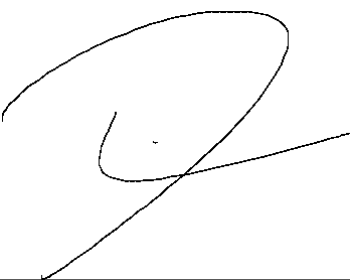
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire 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.

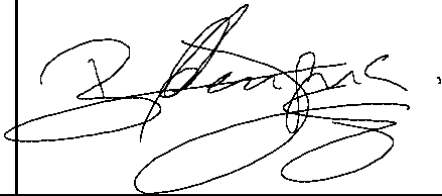
De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.



Recueil de signature de Me FAURE BRUNO

<p><b>Mme LATTARD</b> <b>Laurence représentant</b> <b>de PAS SANS PEINE a</b> <b>signé</b></p> <p>à VIZILLE le 24 juin 2025</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>FAURE BRUNO a</b> <b>signé</b></p> <p>à VIZILLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT QUATRE JUIN</p>	

Recueil de signature de Me PAGET MORENA

<p><b>Mme BELLEINGUER Isabelle a signé</b> à BERNIN le 24 juin 2025</p>	
<p><b>et le notaire Me PAGET MORENA a signé</b> à BERNIN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT QUATRE JUIN</p>	