

AFFAIRE :

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Bordeaux et par-devant nous, Greffier,

DEFIS AVOCATS

Maitre Emmanuelle GERARD DEPREZ

Avocat au Barreau de BORDEAUX

5 Avenue de la République

33240 BORDEAUX

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Titre de propriété

Et Maître GERARD DEPREZ, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

FACE ANNULEE

Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 12/05/2016 au SPF de BORDEAUX 2

Numéro de dépôt : 2016D08797

Volume : 2016P05069

Montant total des droits : 6 849,00

Détails des droits :

Base :	117 950,00	Taux :	4,50	Montant droit :	5 308,00
Base :	5 308,00	Taux :	2,37	Montant droit :	126,00
Base :	117 950,00	Taux :	1,20	Montant droit :	1 415,00

Salaires/CSI : 118,00

Total liquidation : 6 967,00

Reçu : Six mille neuf cent soixante-sept Euros

Pour le SPF, BERNARD DESGRAVES CHEF DE SERVICE COMPTABLE FIP 3E CATEGORIE

Date de signature : 15/11/2016

Copie du document

JG/JG/
**L'AN DEUX MILLE SEIZE,
LE DIX MAI
A VILLENAVE D'ORNON (33140), 2 Chemin de Galgon, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jérôme GUYOT, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à VILLENAVE D'ORNON, 2 Chemin de Galgon,**

Avec la participation de Maître PULON, notaire à SAINT MEDARD EN JALLES, assistant le VENDEUR.

A REÇU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Fabrice Claude **MIAS**, Kinésithérapeute, demeurant à SAINT-MEDARD-EN-JALLES (33160) 22 rue Georges Bizet.

Né à POISSY (78300) le 3 janvier 1970.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 27 novembre 2008 avec Mademoiselle Carine LAURENT, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de BORDEAUX le 27 novembre 2008.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Monsieur [REDACTED] **ANUSSE**, Sans profession, demeurant à TALENCE (33400) 25 rue du 19 mars 1962, résidence Château Raba, tour C appartement R32.

Né à BORDEAUX (33000) le 15 août 1976.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur [REDACTED] **ANUSSE** acquiert la pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

*que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

*qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

*qu'elles ne sont concernées :

*par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,

*par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

Documents relatifs a la capacité des parties

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

*extrait d'acte de naissance,

*compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr,

Concernant l'ACQUEREUR :

*extrait d'acte de naissance,

*le bulletin numéro 2 du casier judiciaire interrogé par l'intermédiaire de l'association pour le développement du service notarial n'a révélé aucune interdiction d'acquérir,

*compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr,

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur [REDACTED] est présent à l'acte.

- Monsieur [REDACTED] NUSSE est présent à l'acte.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.

- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à **BEGLES (GIRONDE) (33130) 14 Rue Pierre Salin**, dénommé « Résidence SOLFERINO ».

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	446	RUE PIERRE SALIN	00 ha 36 a 24 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.
Une copie d'un ancien plan de masse de la copropriété est annexée.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quarante-sept (47)

Dans le bâtiment unique, escalier A, 1er étage.
Un appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour-cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains, un WC et un balcon.

Et les cent trente /dix millièmes (130 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro cent huit (108)

Un parking.

Et les six /dix millièmes (6 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tels que les **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

Superficie de la partie privative

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

- 41,86 M² pour le lot numéro QUARANTE-SEPT (47)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUCOURAU, notaire à ARCA-CHON, le 3 février 2004 publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME, le 24 mars 2004 volume 2004P numéro 2880.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation suit :

Désignation des meubles	Valeur
<u>CUISINE :</u>	
Meubles bas	500,00 EUR
Meubles haut	300,00 EUR

Hotte	150,00 EUR
Plaque électrique	200,00 EUR
<u>SALLE DE BAINS :</u>	
Meuble sous vasque	200,00 EUR
Miroir	100,00 EUR
<u>CHAMBRE :</u>	
Placards aménagés	300,00 EUR
<u>ENTREE :</u>	
Placards aménagés	300,00 EUR
Total	2050,00 EUR

USAGE DU BIEN

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître DUCOURAU notaire à ARCACHON le 23 février 2005, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME le 19 avril 2005, volume 2005P, numéro 3698.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR)**.

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : DEUX MILLE CINQUANTE EUROS (2 050,00 EUR),
- Aux **BIENS immobiliers** à concurrence de : CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (117 950,00 EUR),

Le paiement de ce prix a lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au **VENDEUR** par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le **VENDEUR** donne quittance à l'**ACQUEREUR** de ce paiement.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 10 mai 2016.

Auprès de la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE :
Prêt TOUT HABITAT FACILIMMO d'un montant de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR), remboursable en 179 mensualités de 455,31 EUR chacune et 1 mensualité de 454,66 EUR, au taux de 2,15%.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 10 juin 2016 et celui de la dernière échéance le 10 mai 2034.

Date de péremption de l'inscription : DIX MAI DEUX MIL TRENTE-CINQ.

PRET ORIGINE DES FONDS- PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte sus visé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de soixante-dix mille euros (70 000,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de soixante-dix mille euros (70 000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par la Loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de la présente vente.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUCOURAU, notaire à ARCACHON le 23 février 2005 pour une valeur de cent dix-sept mille six cent quarante euros (117 640,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME, le 19 avril 2005 volume 2005P, numéro 3698.

L'impôt sur la plus-value doit être, sauf cas d'exonération, déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values étant les suivants : Le prix de vente est inférieur au prix d'acquisition majoré du forfait travaux de 15%.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MERIGNAC - 106 avenue du Château d'Eau - 33700 MERIGNAC et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Obligation déclarative

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.

Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 Décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A 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.

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit CENT VINGT MILLE EUROS (120 000,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à DEUX MILLE CINQUANTE EUROS (2 050,00 EUR).

Soit la somme de CENT DIX-SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (117 950,00 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 117 950,00	x	4,50 %	=	5 308,00
<i>Taxe communale</i> 117 950,00	x	1,20 %	=	1 415,00
<i>Frais d'assiette</i> 5 308,00	x	2,37 %	=	126,00
			TOTAL	6 849,00

Contribution de sécurité immobilière

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	117 950,00	0,10%	118,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à BEGLES (33130) du 23 janvier 2016.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **BIENS** dont il s'agit étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

La remise en mains propres de cet avant-contrat a été effectuée à l'**ACQUEREUR** le 23 janvier 2016 par Madame Ambre LEQUEUX, représentant l'agence CENTURY 21 à BEGLES.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** pendant le délai de dix jours qui lui était imparti à compter du lendemain de cette remise.

Une copie de la remise en mains propres est annexée.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie de possession

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

*qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

*que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,

*qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention tant des dispositions du règlement de copropriété que des dispositions légales,

*que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,

*qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

*subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

Garantie de jouissance

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

Précision étant ici faite que le bien était loué à Madame Nadège GANDON et que cette dernière a délivré un congé avec pour date d'effet le 10 septembre 2015. Une copie du courrier de l'agence en charge de la gestion demeure ci-annexée.

Le **VENDEUR** précise que le locataire a effectivement quitté les lieux depuis le 10 septembre 2015.

Garantie hypothécaire

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

Un état hypothécaire délivré le 7 mars 2014 et certifié à la date du 3 mars 2016 révèle :

*Une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle prise au profit du CREDIT FONCIER DE FRANCE, en ce qui concerne le privilège de prêteur de

deniers pour sureté de la somme en principal de cent cinq mille huit cent soixante-seize euros (105 876,00 eur) et en accessoires de vingt et un mille cent soixante-quinze euros et vingt centimes (21 175,20 eur), et en ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle pour sureté de la somme en principal de onze mille sept cent soixante-quatre euros (11 764,00 eur) et en accessoires de deux mille trois cent cinquante-deux euros et quatre-vingts centimes (2 352,80 eur), inscrite au deuxième bureau du service de la publicité foncière de BORDEAUX, le 19 avril 2005, volume 2005V, n°1612, avec effet jusqu'au 6 février 2034.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

L'acte sera dressé par le Notaire participant.

Cet état hypothécaire est annexé.

Etant précisé que cet état a été prorogé le 11 avril 2016.

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

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

*n'avoir créé ni laissé créer de servitude,

*qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

Précision étant ici faite qu'aux termes du règlement de copropriété il a été stipulé ce qui suit littéralement relaté :

« le piézomètre existant sur la propriété devra être impérativement conservé par la copropriété. En effet, celui-ci fait l'objet deux fois par an en périodes de hautes et basses eaux de relevés de niveaux et d'analyse par l'intermédiaire des services municipaux et départementaux d'hygiène. En aucun cas, le syndicat des copropriétaires, les copropriétaires ou leurs ayants droits n'auront la possibilité d'utiliser l'eau de la nappe phréatique quelque qu'en soit l'usage. Par ailleurs, il est précisé qu'afin de réaliser ces mesures et analyses, la copropriété devra laisser le passage aux techniciens chargés de ces opérations. »

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris parfaitement connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Etat du bien

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

*des vices apparents,

*des vices cachés.

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

*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

*s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Contenance du terrain d'assiette

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

Etat des meubles

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

Impôts et taxes

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour 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, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition s'élevant à la somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS ET SOIXANTE-SEPT CENTIMES (481,67 EUR).

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 de la taxe foncière pour l'année en cours.

$(747 / 366) \times 236$

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare avoir souscrit 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, mais qu'à ce jour il n'a plus d'engagement de location en cours.

Agence Nationale de l'Habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat.

Contrat de fournitures

L'**ACQUEREUR** fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

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

Assurance

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

Contrat d'affichage

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de BEGLES (33130) le 25 avril 2016 sous le numéro CUa 033 039 16 Z0088,

- Un certificat de numérotage délivré par la Mairie de BEGLES (33130) le 4 mars 2016,

- Un arrêté d'alignement délivré par BORDEAUX METROPOLE le 7 mars 2016,

Il est indiqué ce qui suit littéralement ci-après rapporté :

« *La parcelle citée :*

- *conserve son alignement au droit de la rue Pierre Salin*

- *conserve son alignement au droit de la rue Solferino*

- *conserve son alignement au droit de la rue Marcel Sembat »*

- Un courrier de la Mairie de BEGLES (33130) en date du 4 mars 2016, indiquant que le bien n'a fait l'objet ni d'une procédure d'insalubrité, ni d'une procédure de péril.

L'**ACQUEREUR** 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 les documents annexés.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Le **BIEN** est situé dans une zone d'aménagement différé créée "Bordeaux-Euratlantique".

En conséquence une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée par lettre recommandée avec accusé réception en date du 3 mars 2016 à la Mairie de BEGLES.

Plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans que le titulaire du droit de préemption ait fait connaître sa décision, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption en application de l'article R213-7 du Code de l'urbanisme.

Un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner ainsi que du bordereau de transmission à BORDEAUX EURATLANTIQUE demeurent ci-annexés.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

Construction de l'immeuble :

La construction de l'**IMMEUBLE** objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans et a fait l'objet :

- d'un permis de construire délivré par la Mairie de BEGLES (33130) le 10 juin 2003 sous les références PC 33 039 02 Z1128,
- d'une décision de transfert de permis de construire délivrée par la Mairie de BEGLES (33130) le 16 octobre 2003 sous les références PC 33 039 02 Z1128 T1,
- d'une déclaration d'achèvement des travaux en date du 10 décembre 2004 déposée en Mairie le 13 décembre 2004,
- d'un certificat de conformité délivré par la Mairie de BEGLES (33130) le 9 juin 2009.

Une copie de ces documents demeure ci-annexée.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, ainsi qu'il résulte d'une mention en date du 11 janvier 2016 apposée sur un courrier de Maître DAMBIER, Notaire à BORDEAUX, du 11 janvier 2016.

Une copie de ce courrier demeure ci-annexée.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou 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 notaire avertit l'**ACQUEREUR** 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 TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

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 construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	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
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 d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- 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.

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 la société ENERGIES DIAGNOSTICS SOLUTIONS, diagnostiqueur immobilier, dont le siège social est situé à EYSINES (33320) 41 rue des Vignes, 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 et des diagnostics.

Diagnostics techniques

Plomb

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

Amiante

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

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

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 Juin 1997, dont une copie est annexée. Par suite, les dispositions sus visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

Le **BIEN** se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Pour les parties privatives

Un état relatif à la présence de termites délivré par la société ENERGIES DIAGNOSTICS SOLUTIONS, diagnostiqueur immobilier, dont le siège social est situé à EYSINES (33320) 41 rue des Vignes, le 2 février 2016 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « Absence de traces d'infestation de termites ».

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard de l'établissement d'un état de recherche de la présence de termites.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires. L'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle.

Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs

à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure électrique de moins de quinze ans, ainsi qu'il en a justifié.

Aucun état de cette installation n'est en conséquence à produire.

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

*Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

*Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

*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).

Un diagnostic établi à titre informatif par la société ENERGIES DIAGNOSTICS SOLUTIONS, susnommée, le 28 septembre 2015, est annexé.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 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 normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Diagnostics environnementaux

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare :

*que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur,

*ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,

*qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

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

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

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

Le raccordement à l'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par la société ENERGIES DIAGNOSTICS SOLUTIONS, susnommée, en date du 28 septembre 2015 dont le rapport est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont séparatifs.

En ce qui concerne les Eaux usées :

- Pas d'apports d'eaux trop importants dans les stations d'épuration rendant le traitement de celle-ci médiocre : CONFORME, le réseau d'eaux pluviales du bâtiment est séparé du réseau d'eaux usées

- Protection des réservoirs de débordement des collecteurs d'eaux usées qui n'ont pas été prévus pour recevoir des eaux de pluies et ainsi d'éviter des débordements sur la voirie et chez les particuliers : CONFORME, le réseau d'eaux usées est séparé du réseau d'eaux pluviales. »

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Dispositions environnementales

Consultation de bases de données environnementales

La base de données GEORISQUES a été consultée.

Une copie de cette consultation est annexée.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le **VENDEUR** déclare ignorer la situation actuelle de l'ascenseur desservant son lot par rapport à cette réglementation, l'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle, tout en étant informé par le notaire que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 41,86 M² pour le lot numéro QUARANTE-SEPT (47)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société ENERGIES DIAGNOSTICS SOLUTIONS, susnommée, le 28 septembre 2015 et annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

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

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

ABSENCE DE REPARTITION DU PRIX

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

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :

FONCIA AQUITAINE, 116-126 ROUTE DU MEDOC, 116-126 ROUTE DU MEDOC, 33110 LE BOUSCAT (GIRONDE)

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes ont été remises à l'avant-contrat à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît :

- *Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- *Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- *Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- *L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- *L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- *La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.
- *Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, les modificatifs éventuels publiés.
- *Le carnet d'entretien de l'immeuble.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu, dès l'avant contrat, connaissance et possession des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndic à la date du 25 avril 2016 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 25 avril 2016.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

Cet état est annexé.

A titre d'information, la position du **VENDEUR** à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues au syndicat

- I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 0,00 eur.
- II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 0,00 eur.
- III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.
- IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.
- V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 0,00 eur.

Sommes dues par le syndicat

- I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 122,46 eur.
- II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

- I - Au titre de la reconstitution des avances : 122,46 eur.
- II - Au titre des provisions non encore exigibles : 1240,79 eur.

Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires

Le **VENDEUR** a fourni, lors de l'établissement de l'avant-contrat, les procès-verbaux en sa possession des trois dernières assemblées générales, à l'**ACQUEREUR** qui déclare en avoir pris connaissance.

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le 24 mars 2016, soit entre l'établissement de l'avant-contrat et l'établissement des présentes. Conformément aux conventions contenues dans l'avant-contrat à ce sujet, l'**ACQUEREUR** déclare avoir été prévenu par le **VENDEUR** et avoir reçu le pouvoir lui permettant d'assister à cette assemblée et d'y voter. En conséquence, toutes les décisions prises lors de ladite assemblée sont opposables à l'**ACQUEREUR** dans la mesure où le délai de recours est expiré, ainsi qu'il le reconnaît et s'y oblige.

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

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le notaire a informé les parties, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le constituant et l'acquéreur des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 modifié, lequel dispose :

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

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

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

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

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter du 23 janvier 2016

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés avant le 23 janvier 2016.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS** dont il s'agit.

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

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucun travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

Règlement définitif entre les parties des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de cent vingt-cinq euros et trente-neuf centimes (125.39 eur) correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR** dès avant ce jour, ainsi justifié. Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges.

(219,43 / 91) X 52

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour directement entre les mains du syndic le montant des avances détenues par le **VENDEUR**.

Election de domicile pour l'opposition du Syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître PULON, notaire à SAINT MEDARD EN JALLES, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** n'est redevable d'aucune somme envers le syndicat.

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes appartient au VENDEUR par suite de l'acquisition en l'état futur d'achèvement qu'il en a faite de :

La Société dénommée SCI SOLFERINO, Société Civile Immobilière au capital de 1525 EUROS, dont le siège est à LEGE-CAP-FERRET (33950), 139, route du Cap-Ferret, identifiée au SIREN sous le numéro 449620269 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric DUCOURAU, Notaire à ARCACHON, le 23 février 2005.

Cette acquisition s'est réalisée moyennant le prix principal de CENT DIX-SEPT MILLE SIX CENT QUARANTE EUROS (117 640,00 EUR).

Lequel prix a été payé depuis.

Audit acte il a été fait les déclarations d'usage.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME, le 19 avril 2005, volume 2005P, numéro 3698.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par CENTURY 21 à BEGLES (33130) 21 Terre Neuve, titulaire d'un mandat sous le numéro A142 en date du 8 janvier 2016.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de HUIT MILLE EUROS (8 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

*en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

*en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : à l'adresse du bien objet des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : l'adresse indiquée en tête des présentes.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

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 notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Jérôme GUYOT, Notaire à VILLENAVE D'ORNON (33140), 2 Chemin de Galgon. Téléphone : 05.56.77.34.01 Télécopie : 05.56.68.18.63 Courriel : jerome.guyot@notaires.fr.

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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise à la conservation des hypothèques sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

