AFFAIRE [redacted]

DIRE

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

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

CABINET AQUI'LEX
Maitre Roxane PRADINES
Avocat au barreau de Mont-de-Marsan
12 boulevard jean Lacoste
40000 MONT-DE-MARSAN

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 PRADINES, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.


FACE ANNULEE

<u>Avertissement</u> : 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 Télé@ctes, a été enregistré et publié le 09/02/2022 au SPFE de MONT-DE-MARSAN

Numéro de dépôt : 2022D04264

Volume : 2022P02845

Montant total des droits : 2 903,00

Détails des droits :

Base :	50 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	2 250,00
Base :	2 250,00	Taux :	2,37	Montant droit :	53,00
Base :	50 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	600,00

Salaires/CSI : 50,00

Total liquidation : 2 953,00

Reçu : Deux mille neuf cent cinquante-trois Euros

Copie du document

100009503
LLT/LLT/
L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT SEPT JANVIER
A PONTENX LES FORGES (Landes), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Laurence LACOSTE soussignée, notaire au sein de l' Office Notarial à PONTENX LES FORGES, 72, route de Pécam,

Avec la participation de Maître Pascal HAU-PALE, notaire à BORDEAUX, assistant le PRETEUR.

Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Vendeur

Monsieur Reamond Anthony **MAC NIOCAILL**, retraité, et Madame Sile **WINTERS**, retraitée, demeurant ensemble à CHEISSOUX (87460) 2 chemin Puy la Tinne.
Monsieur est né à DUBLIN (IRLANDE) le 29 mars 1943,
Madame est née à DROGHUEDA (IRLANDE) le 4 juillet 1950.
Mariés sans contrat préalable de leur union célébrée à DUBLIN (IRLANDE), le 7 janvier 1970
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
Monsieur est de nationalité irlandaise.
Madame est de nationalité irlandaise.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Acquéreur
Monsieur Marlon Rémy [redacted], négociateur immobilier, demeurant à MIMIZAN (40200) 25 rue Prat du Curé.
Né à BORDEAUX (33000) le 20 décembre 1996.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Prêteur
La Société dénommée **BANQUE CIC SUD OUEST** , par abréviation « CIC SUD OUEST» anciennement dénommée « SOCIETE BORDELAISE DE CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL », Société anonyme au capital de 214.500.000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 20 quai des Chartrons, identifiée au SIREN sous le numéro 456204809 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

QUOTITES ACQUISES
Monsieur [redacted] acquiert la pleine propriété du BIEN.

PRESENCE - REPRESENTATION
- Monsieur Reamond MAC NIOCAILL et Madame Sile WINTERS, sont représentés par Madame Anne MARQUES, collaboratrice en l'Office Notarial de PONTENX LES FORGES (40200), 72 route de Pécam, en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration sous seing privé ci-annexée.

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

- La Société dénommée BANQUE CIC SUD OUEST est représentée à l'acte par Madame Karine PEYRE, collaboratrice en l'Office Notarial de PONTENX LES FORGES (40200), 72 route de Pécam,
Agissant au nom de la **BANQUE CIC SUD OUEST** en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Vinciane GOULIER, technicienne service clients, ledit représentant, en cette qualité domicilié à BORDEAUX (Gironde) 20 quai des Chartrons, au siège de la société, suivant acte sous signature privée en date du 17 janvier 2022, ci-annexé,
Ledit représentant, ayant pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie aux gestionnaires services clients (GSC), techniciens services clients (TSC), Attaché(es) de clientèles (AC), responsables services clients (RSC), chargé(e)s de conduite de projets, et aux responsables d'Unité de la Banque, par Monsieur Patrice CAUVET, Directeur Général de ladite banque aux termes d'un acte reçu par Maître Pascal HAU-PALE, notaire à BORDEAUX, le 20 février 2019, dont une copie est ci-annexée avec la fonction dudit représentant,
Monsieur CAUVET nommé à ses fonctions de Directeur Général, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 27 août 2018.

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 à l'acte, et elles déclarent notamment :

*que leur état civil et leurs qualités 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 relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

*par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

*et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Reamond MAC NIOCAILL

*Passeport.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Sile WINTERS

*Passeport.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur [redacted]

*Extrait d'acte de naissance.

*Carte nationale d'identité.

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant 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.

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, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

*Le mot "PRETEUR" désigne le ou les PRETEURS de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

*Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

*Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendus.

*Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.

*Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS
Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation
Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **MIMIZAN (LANDES) (40200), Rue du Camp d'Argent** dénommé "RESIDENCE DE LA FORET", composé de trois corps de bâtiment dénommés :
- un corps de bâtiment 1 dénommé "AILE EST",
- un corps de bâtiment 2 dénommé "PARTIE CENTRALE",
- un corps de bâtiment 3 dénommé "AILE OUEST".

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AD	373	47 Résidence de la Forêt	00 ha 34 a 37 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

Lot numéro quatre-vingt-un (81)

Un studio de type S3 portant n° 32 du plan situé au 3ème étage, façade Sud du bâtiment de la partie centrale.
Et les soixante-deux /dix millièmes (62 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

Superficie
Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi carrez") est de :
*20,25 M² pour le lot numéro QUATRE-VINGT-UN (81)

État descriptif de division – Règlement de copropriété
L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DUCOM, notaire à MIMIZAN, le 24 octobre 1968 publié au service de la publicité foncière de MONT-DE-MARSAN, le 28 novembre 1968 volume 2213 numéro 39.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
*aux termes d'un acte reçu par Maître DUCOM, notaire à MIMIZAN le 31 décembre 1968, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 21 février 1969, volume 2242, numéro 2.

*aux termes d'un acte reçu par Maître DUCOM, notaire à MIMIZAN le 30 janvier 1970, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 13 avril 1970, volume 2390, numéro 38.

*aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES le 28 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 17 janvier 2013, volume 2013P, numéro 367.

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

EFFET RELATIF
Acquisition suivant acte reçu par Maître MIRTIN notaire à MIMIZAN le 17 janvier 2003, publié au service de la publicité foncière de MONT-DE-MARSAN le 6 mars 2003, volume 2003P, numéro 1742.

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 ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX
La vente est conclue moyennant le prix de **CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR**).

FINANCEMENT PAR UN PRET
L'Emprunteur désirant financer l'acquisition de biens et droits immobiliers à usage de résidence principale formant le lot numéro 81 d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence de la forêt » sis à MIMIZAN (40200) Rue du Camp d'Argent, cadastré section AD numéro 373 pour une contenance totale de 34a 37ca, ainsi que des travaux d'amélioration,
La BANQUE CIC SUD OUEST lui a consenti un prêt d'un montant de SOIXANTE-DIX MILLE Euros (70 000,00 €).
Il est précisé à cet égard que ce prêt a fait l'objet, conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la Consommation, d'une offre qui a été remise à l'emprunteur le 7 janvier 2022 et acceptée le 19 janvier 2022 par ce dernier, qui déclare en avoir ainsi parfaite connaissance et se soumettre à ses clauses et conditions.
L'exemplaire dûment accepté de cette offre est demeuré annexé au présent acte dont il fait partie intégrante.

Caractéristiques du prêt
Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : prêt IMMO PRET MODULABLE
Montant du prêt en principal : SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale du prêteur de deniers : CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR)

Durée : TROIS CENTS (300) mois

Remboursement du crédit :
Le prêt est à remboursements constants. La définition de ce type de remboursement figure aux conditions générales.
periode d'amortissement :
Echéances : payables le 5 de chaque mois.
Amortissement du prêt en : TROIS CENTS (300) échéances successives de DEUX CENT SOIXANTE-TREIZE Euros QUARANTE-TROIS Cents (273,43 €) chacune, hors assurance des emprunteurs.
La durée totale du crédit est de TROIS CENTS (300) mois.
Les modalités de remboursement et la composition des échéances en capital et intérêts ressortent des Conditions Générales et du tableau d'amortissement ci-joint, qui fait partie intégrante de l'offre.
Cotisation(s) globale(s) d'assurance : MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEIZE Euros QUATRE-VINGT-SEIZE Cents (1 596,96 €).
Les cotisations d'assurance figurant ci-dessus, et dans le tableau d'amortissement sont calculées dans tous les cas sur toute la durée du crédit. Les cotisations d'assurance évoluent tous les ans en fonction de l'âge atteint de l'assuré. Elles sont indiquées dans le tableau d'amortissement annexé aux présentes.

L'emprunteur s'engage :
a) à servir à la banque un intérêt au taux débiteur de 1,30 % l'an à compter de la date de déblocage, étant ici précisé que les intérêts seront compris dans le montant des versements constants ci-dessus stipulés ;
b) à rembourser les primes d'assurance groupe décès-invalidité réglées par ladite banque, y compris toutes majorations éventuelles pouvant intervenir pendant le cours du contrat, lesquelles primes s'ajouteront au montant des versements constants ci-dessus stipulés.

Echéances :
- date de départ du prêt : 27 janvier 2022
- première échéance au plus tard le : 5 février 2022
- dernière échéance au plus tard le : 5 janvier 2047

Date de péremption de l'inscription : CINQ JANVIER DEUX MIL QUARANTE-HUIT
Taux, hors assurance, de 1,30 % l'an
Le taux annuel effectif global ressort à 1,63 % l'an

MODULARITE - REPORT D'ECHEANCE EN CAPITAL

Modulation de remboursement :
Dès le 13ème mois qui suit le premier amortissement en capital du prêt, l'emprunteur pourra demander une fois au cours de chaque année dans la limite de 12 modulations au total, soit une augmentation, soit une diminution du montant de ses échéances, dans la limite de plus ou moins 30% de l'échéance de départ sous réserve que cette modification n'entraîne pas une augmentation de la durée d'origine du crédit de plus de 24 mois.
L'exercice de la modulation n'aura d'incidence ni sur la périodicité des remboursements ni sur le taux du crédit.
Il est impossible pendant une période de report d'échéance.

Report d'échéance en capital :
A partir du 13ème mois qui suit le premier amortissement en capital, l'emprunteur pourra également demander la suspension du prélèvement des échéances de remboursement pour une période de 12 mois maximum.

Cette durée de suspension pourra être utilisée en une ou plusieurs fois. Dans le cas de fractionnement, les périodes de suspension ne pourront être inférieures à 3 mois.
Durant la (ou les) période(s) de suspension, les intérêts et les primes d'assurances continueront à être prélevées au compte de l'emprunteur, le capital ainsi différé sera intégré au capital à l'issue de la période de suspension.

L'exercice de ces droits ne pourra avoir pour effet de modifier la durée d'origine du crédit de plus de 24 mois.

demandes de modulation ou de report en capital :
Les demandes de modulation ou de report en capital :
- Ne constituent pas un droit pour l'emprunteur et sont soumises à l'accord préalable du prêteur, notamment après étude de l'évolution de la situation financière de l'emprunteur.
- Ne pourront être satisfaites dans les cas suivants:
- Client fiché BDF ou au FICP
- Client en situation de prise en charge des échéances du prêt par la compagnie d'assurance au titre de l'incapacité de travail ou de la perte d'emploi.
- Client en commission de surendettement à la BDF
Toute demande de modification du prêt, dans le cadre des dispositions ci-dessus, devra être adressée au prêteur par écrit, un mois avant l'échéance et, accompagnée le cas échéant, de tous justificatifs sur la situation d'endettement de l'emprunteur.
Toute modification liée à une demande de modulation ou de report d'échéances donnera lieu à l'établissement d'un nouveau tableau d'amortissement remis ou adressé à l'emprunteur.
Chaque modulation ou report d'échéance entraînera la perception de frais de gestion prélevés d'office sur le compte de l'emprunteur ouvert dans les livres du prêteur. Le montant de ces frais sera celui en vigueur au moment de la demande, tel que figurant dans "le recueil des principaux tarifs applicables aux particuliers" à disposition dans les agences du prêteur.
L'emprunteur s'engage à accomplir les formalités prévues pour adhérer à l'assurance groupe décès invalidité contractée par la Banque.
Et pour plus de sûreté et garantie du remboursement de toutes les sommes dues en vertu des présentes, cède, délègue et transporte à ladite banque ce qui est accepté par son représentant le bénéfice de l'assurance groupe dont s'agit.
L'attestation d'assurance et la notice d'assurance sont demeurées jointes et annexées aux présentes.

RENONCIATION AU PRET CONVENTIONNE OU PRET CONVENTIONNE ACCESSION SOCIALE
L'emprunteur reconnaît avoir été informé par le prêteur de l'éligibilité de son dossier de prêt immobilier à la réglementation des prêts conventionnés ou prêts à l'accession sociale mais renonce en connaissance de cause, et sous sa seule et entière responsabilité, à faire la demande de ce type de prêt.

TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT, D'AMELIORATION
Justificatifs à fournir avant l'utilisation du prêt :
- le cas échéant, permis de construire ou autorisation administrative, ou autorisation du syndic de copropriété,
- appels de fonds des sociétés chargées de réaliser les travaux ou appels de fonds du syndic de copropriété.

Versement du prêt - promesse d'emploi
La somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

Paiement du prix
L'ACQUEREUR paie le prix comptant 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 effectué au moyen d'une partie des fonds empruntés à cet effet conformément aux obligations déclaratives contenues à l'article 2402 2° du Code civil.

DONT QUITTANCE

Déclaration d'origine des fonds
L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen d'une partie des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus.
Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

Hypothèque légale du prêteur de deniers
Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN de l'hypothèque légale prévue par l'article 2402 2° du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.
Cette inscription n'aura pas d'effet rétroactif, elle prendra rang à sa date de publication au service de la publicité foncière.
L'hypothèque bénéficiant au PRETEUR sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.
En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par l'hypothèque légale.

Affectation hypothécaire
A la sûreté et garantie du remboursement de la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €) non garantie par l'hypothèque légale de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités, le BIEN tel qu'il existe avec toutes dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Durée de(s) inscription(s)
L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la BANQUE CIC SUD OUEST :
*jusqu'au 5 janvier 2048, pour le prêt d'un montant de SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR).

PUBLICATION
L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MONT-DE-MARSAN.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value
Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :
Acquisition suivant acte reçu par Maître MIRTIN, notaire à MIMIZAN le 17 janvier 2003 pour une valeur de vingt mille huit cents euros (20 800,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONT-DE-MARSAN, le 6 mars 2003 volume 2003P, numéro 1742.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts
L'impôt sur la plus-value exigible doit être déclaré et acquitté auprès du service de la publicité foncière compétent lors du dépôt de la réquisition pour publier le présent acte.
Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.
Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Domicile fiscal
Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de LIMOGES - 30 RUE CRUVEILHIER - 87050 LIMOGES CEDEX 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.

Impôt sur la mutation
Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.
En conséquence la vente est soumise 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 de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR).

Droits

				Mt à payer
Taxe départementale 50 000,00	x	4,50 %	=	2 250,00
Taxe communale 50 000,00	x	1,20 %	=	600,00
Frais d'assiette 2 250,00	x	2,37 %	=	53,00
			TOTAL	**2 903,00**

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'État 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	50 000,00	0,10%	50,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Purge de la faculté de rétractation
Les PARTIES ont conclu en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître LACOSTE notaire à PONTENX LES FORGES le 3 août 2021.
En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.
Une copie de l'acte a été notifiée à l'ACQUEREUR avec son accord par lettre recommandée électronique le 3 août 2021.
Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'ACQUEREUR dans le délai légal.
Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

Remise des pièces
Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'ACQUEREUR :

*Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.

*Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

*Les informations financières suivantes :

*Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.

*Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.

*L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.

*La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.

*La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

*Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ACQUEREUR déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception le 3 août 2021, à l'exception du règlement de copropriété et ses modificatifs qui lui ont été remis en mains propres.
Une copie du courriel de notification ainsi que la preuve d'envoi sont annexées.

Ces pièces sont annexées.

FINANCEMENT

Conditions de l'emprunt
Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.
Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.
Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire.

Assurance contre l'incendie
L'immeuble ci-dessus désigné est assuré contre l'incendie, auprès de ACM IARD SA.
Agent : CIC ASSURANCES, 101 avenue Georges Clémenceau, 40600 BISCARROSSE
Numéro de Police : BQ7869927.
Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurance par les soins du notaire rédacteur.

Declaration relative a l'usure
Pour répondre aux prescriptions de la règlementation sur l'usure relatives à la mention du taux annuel effectif global (TAEG) dans les écrits constatant un contrat de prêt, il est précisé que l'incidence du taux des intérêts ci-dessus stipulé dans le calcul du TAEG est de 1,31 % l'an.
S'y ajoutent, pour la détermination du taux annuel effectif global :
- les frais de dossier qui représentent 500,00 Euros,
- le montant des primes d'assurance groupe décès-invalidité obligatoire calculées au taux de 0,13 % l'an,
- et les frais de garantie qui représentent sauf à parfaire ou à diminuer 1 074,00 Euros.
Dans ces conditions, le taux annuel effectif global (TAEG) s'élève à 1,63 % l'an.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Les parties aux présentes, d'un commun accord entre elles, requièrent le notaire chargé de la rédaction de l'acte de délivrer au prêteur une ou plusieurs copies exécutoires à ordre du présent acte, pour une somme égale au montant du prêt accordé, soit SOIXANTE-DIX MILLE Euros (70 000,00 €), majorée des intérêts dont cette somme sera productive, et de tous les frais et accessoires y afférents.La copie exécutoire à ordre vaudra par conséquent titre exécutoire pour la créance qu'elle représente, en principal, intérêts, tous frais et accessoires.
Pour l'information de tous, est ci-après reproduit un extrait de la loi du 15 juin 1976 relative à certaines formes de transmission des créances :
Article 6 al.1 : "L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié et porté sur la copie exécutoire elle-même."
Article 7 : "Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de la copie exécutoire à ordre, à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier."
"Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre; toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions du droit commun."

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie contre le risque d'éviction
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 qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,

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

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

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

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

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

Garantie 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 21 décembre 2021 et certifié à la date du 17 décembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.
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 ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

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, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs, à l'exception de celles rapportées dans une note annexée.

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, sauf si l’ACQUEREUR a également cette qualité,

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

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

Impôts et taxes
Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.
La taxe d’habitation, si elle est exigible, est due pour l’année entière par l’occupant au premier jour du mois de janvier.
La taxe foncière et la taxe d’enlèvement des ordures ménagères pour l’année entière sont dues par le VENDEUR.
L’ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, directement et par la comptabilité de l’office notarial, le prorata de taxes foncières déterminé 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 VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l’un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Contrats de distribution et de fourniture
L’ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.
Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.
Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

Assurance
Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, il s'engage à en souscrire une sans délai et confère mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier le contrat lorsqu’il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme
Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 21 septembre 2021, sous le numéro CU04018421M0317.
Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :
*Les dispositions d'urbanisme applicables.

*Les servitudes d'utilité publique.

*Le droit de préemption.

*Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

*Les avis ou accords nécessaires.

*Les observations.

L'ACQUEREUR :
*fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,

*reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,

*déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

Périmètre de protection d'un monument historique
Il est ici précisé que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain
La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.
En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans
Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

*aucune construction ou rénovation n'a été effectuée 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.

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1er juillet 2021)
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
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	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

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, 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 AMG DIAGNOSTIC IMMOBILIER, 14 rue des Cépages, 33700 MERIGNAC, 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 et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Diagnostics techniques
Le dossier de diagnostics techniques a été établi par AMG DIAGNOSTIC IMMOBILIER, sus nommé, le 22 janvier 2021 et le 11 octobre 2021. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

*Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.

*Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Pour les parties privatives

<u>En ce qui concerne le lot 81</u>
Les éléments du dossier sont les suivants :
*Diagnostic amiante.

*Etat parasitaire.

*Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité.

Pour les parties communes
Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :
*Diagnostic amiante.

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.
L'immeuble 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 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.

Diagnostic de performance énergétique

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 outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code.
L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.
Cette obligation ne s'applique pas aux avant-contrats conclus avant le 1er janvier 2022, ni aux ventes en résultant.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait :

*Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;

*Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;

*Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le BIEN sera interdit à la location ;

*Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du BIEN est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le BIEN sera interdit à la location.

*Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

<u>En ce qui concerne le lot 81</u>
Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation : absence de système de chauffage ainsi qu'a pu le constater l'ACQUEREUR.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.
Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.
Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.
Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.
Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.
La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.
La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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.

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

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.
La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le VENDEUR déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Diagnostics environnementaux
Assainissement

Le VENDEUR 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, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.
Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.
Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, 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.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions 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.

Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires
L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.
L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

*des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

*de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions des diagnostics,

*qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de

l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :
"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.
Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.
Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

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

*Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

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

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

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

*L'article 544 du Code Civil ajoute que :

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

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

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."
Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un **trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepasse les activités normales attendues de la part du voisinage**.
L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

Consultation de bases de données environnementales
Les bases de données suivantes ont été consultées :

*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (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 (GEORISQUES).

*La base 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.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE
L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.
Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 11 janvier 2022 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'ACQUEREUR et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.
Ce certificat est annexé.
L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA3-242-104.

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

*si des travaux importants ont été réalisés,

*si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,

*s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,

*l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

Diagnostic technique global
Le 1er alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :
"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :
"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."
Ce dossier doit comporter :

*une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,

*un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regarde des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,

*une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,

*un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

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

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

La fiche synthétique a été établie le 1er décembre 2020 dont une copie est annexée.

Emprunt collectif
Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

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

Fonds de travaux
L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.
Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

*De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

*De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

*Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

*Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.
Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Règlementation - Ascenseurs
Le BIEN dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'ACQUEREUR que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 et R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.
Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

Sécurité

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

Contrôle technique

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

*de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,

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

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

Contrat d'entretien et de maintenance

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

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

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

Garantie de superficie
Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :
*20,25 M² pour le lot numéro QUATRE-VINGT-UN (81)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par AMG DIAGNOSTIC IMMOBILIER le 22 janvier 2021 annexée.

Les PARTIES ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'ACQUEREUR d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée à l'acte. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.
La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.
L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'ACQUEREUR dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles de modifier cette superficie.

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.

Statut de la copropriété
Syndic de copropriété

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :
*le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est AGENCE DE LA COTE D'ARGENT, 12 Rue Brémontier, 40200 MIMIZAN (LANDES),

*l'ENSEMBLE IMMOBILIER est assuré auprès de la compagnie APRIL suivant police numéro IM-009507.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

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 19 janvier 2022 est annexé.
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.

A titre d'information, la position du VENDEUR à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :
<u>1ère partie : Sommes dues par le vendeur</u>

A / Au syndicat, au titre :

1 - des provisions exigibles : - dans le budget prévisionnel - dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel	 00,00 eur 00,00 eur
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs	00,00 eur
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente (article 33 loi du 10 juillet 1965)	00,00 eur
4 - des avances exigibles : 4.1. avance constituant la réserve 4.2. avances nommées provisions 4.3. avances représentant un emprunt	 00,00 eur 00,00 eur 00,00 eur
5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux	00,00 eur
6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente : - prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) - autres causes	 00,00 eur 00,00 eur
7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du document	380,00 eur

B / Au tiers, au titre :

d'emprunt par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	00,00 eur

Total (A+B) :	**380,00 eur**

2ème partie : Sommes dues par le syndicat

Au titre :

A/ Des avances perçues :	
A1 - avances constituant la réserve	28,67 eur
A2 - avance nommées provisions	00,00 eur
A3 - avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	00,00 eur

B/ Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	00,00 eur

C/ Du solde créditeur de l'exercice antérieur	00,00 eur

Total (A+B+C) :	**28,67 eur**

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

3ème partie : Sommes incombant au nouveau copropriétaire

Au syndicat au titre :

1 - de la reconstitution des avances :	
- avances constituant la réserve	28,67 eur

- avances nommées provisions	00,00 eur
- avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	00,00 eur

2 - des provisions non encore exigibles :	
- dans le budget prévisionnel	207,26 eur
- dans les dépenses hors budget prévisionnel	06,68 eur

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le 6 août 2021, soit entre l'établissement de l'avant-contrat et l'établissement des présentes. L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir reçu du VENDEUR le pouvoir lui permettant d'assister à cette assemblée et d'y voter, ce que ce dernier reconnaît. En conséquence, et conformément aux stipulations de l'avant-contrat et de convention entre les PARTIES, le VENDEUR supportera la charge des travaux votés lors de celle-ci.
Les travaux votés sont les suivants : travaux de bardage du bac acier au niveau de la couverture.
Le coût des travaux s'élève à 2.981,00 € et le syndic a été autorisé à utiliser le compte de provision pour travaux futurs pour régler ces travaux.

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 d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR 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 les travaux votés à compter de ce jour.
Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété votés avant ce jour, exécutés ou non, ou en cours d'exécution.

Convention des parties sur les procédures

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.
L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures pouvant être révélées 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 au BIEN.

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

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

Règlement définitif des charges

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de cent soixante-dix-sept euros et quarante-huit centimes (177,48 eur) correspondant au prorata des charges du semestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours.

Solde des exercices antérieurs

Les PARTIES reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le 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 de ces comptes.
Toutefois s'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la vente est intervenue, le solde créditeur ou débiteur non encore imputé sur le compte du copropriétaire fera le bénéfice ou la perte du VENDEUR exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser à l'ACQUEREUR à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées à ce titre, et l'ACQUEREUR s'engageant également à rembourser au VENDEUR sans délai, le solde créditeur qui pourrait subsister concernant ces exercices antérieurs.
En tout état de cause, l'ACQUEREUR s'oblige à adresser au VENDEUR le relevé de compte de charges où figurera le solde de compte débiteur ou créditeur de l'exercice antérieur.

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.
Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.
Par suite, les PARTIES conviennent d'effectuer directement entre elles le remboursement des sommes ainsi versées ce jour, d'un montant de 340,10 €, l'ACQUEREUR devenant alors subrogé dans les droits du VENDEUR sur ce fonds.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'ACQUEREUR verse ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances, soit 28,67 €, que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

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

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. A cette occasion, l'ACQUEREUR autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le VENDEUR est devenu propriétaire de la façon suivante :
Acquisition de la société civile immobilière dénommée S.C.I. 3 M, au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est à FONTENAY SOUS BOIS (94120), 12 rue Mauconseil, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 403 222 482, suivant acte reçu par Maître MIRTIN notaire à MIMIZAN, le 17 janvier 2003.
Le prix a été payé comptant.
Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONT-DE-MARSAN le 6 mars 2003, volume 2003P, numéro 1742.

Origine de propriete anterieure

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

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les PARTIES déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.
Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.
Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.
Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.
Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.
Le devoir d'information est donc réciproque.
En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.
Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

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.

Le PRETEUR élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

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 indiquée en tête 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 ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, 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 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.

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les PARTIES au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes. A défaut, les PARTIES autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

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 : cil@notaires.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 entête du présent acte.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière 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.