**Droit d'enregistrement
sur Etat: 125 Euros**

Maître Valérie ALESIO CAPOLINI soussigné, notaire au sein de l'étude de Maître Nelly GOYATTON Notaire, à CHATEAU-GAILLARD (01500), 120, rue de la Outarde,

Avec la participation à distance de Maître Olivier COURTES-LAPEYRAT, notaire à ANNONAY (07101), 63, avenue de l'Europe, assistant le BENEFCIAIRE.

Etant précisé que Madame Christine DUBERNARD est présente en l'étude de Maître Valérie ALESIO CAPOLINI, notaire instrumentaire, et attributaire de la minute.

Le représentant de la Région Auvergne Rhône-Alpes est présent à distance en l'étude de Maître Olivier COURTES-LAPEYRAT.

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant : **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

Madame Christine Véronique Anne-Marie **DUBERNARD**, sans profession, demeurant à SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY (01230), 3, rue du Moulin,

Née à LYON (69002), le 1er août 1962.

Divorcée de Monsieur Agim **THAÇI**, suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de BOURG-EN-BRESSE le 28 avril 2016, et non remariée.

Etant ici précisé que :

Madame Christine Véronique Anne-Marie **DUBERNARD** est divorcée en premières noces de Monsieur Denis René **SAMSON**.

Non soumise à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.

« Résidente » au sens de la réglementation fiscale.

- Coordonnées du PROMETTANT :

Téléphone mobile : 0666778220

E-mail : chrstined@hotmail.fr

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

BENEFCIAIRE

La REGION AUVERGNE RHONE-ALPES, collectivité territoriale, personne morale de droit

public, ayant son siège à (), , Identifiée sous le numéro INSEE .

Ci-après dénommée le « BENEFCIAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Christine **DUBERNARD** est ici présente.
- La REGION AUVERGNE RHONE-ALPES est représentée par , domicilié à ;

AGISSANT :

- en sa dite qualité de ;
- Et en vertu d'une délibération du conseil régional en date du , devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de l'hôtel du département et sa transmission au représentant de l'Etat compétent le . Cette délibération a été motivée au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Une copie conforme du procès-verbal de la délibération est ci annexée.

Etant ici précisé que :

Le représentant de la région déclare qu'aucun recours devant le tribunal administratif n'a été déposé contre ladite délibération dans le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L. 4142-1 du Code général des collectivités territoriales.

AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX

En application des dispositions de l'article L. 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du Code général des collectivités territoriales, les présentes ont été précédées de l'avis de l'Administration des Domaines, délivré le +++, dont une copie est ci-annexée

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

CONCERNANT LES PERSONNES PHYSIQUES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants le cas échéant, qu'il n'existe de leur chef aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte.

Elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont ni placées sous un régime de protection légale des majeurs, ni frappées d'aucune interdiction légale, et qu'aucune procédure susceptible de restreindre leur capacité civile n'est en cours, sauf, le cas échéant, ce qui a été spécifié aux présentes ;
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire ou redressement suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement des situations de surendettement des particuliers prévu au Code de la consommation et qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire cessation de paiement ou autres ;
- que les conditions et modalités de ce contrat ont été négociées et formées de bonne foi et ce en respect des dispositions de l'article 1104 du Code civil ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

CONCERNANT LES PERSONNES MORALES

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-

qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte ;
- que la présente opération de vente entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Les parties déclarent :

- que les conditions et modalités de ce contrat ont été négociées et formées de bonne foi et ce en respect des dispositions de l'article 1104 du Code civil ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour toutes les parties à l'acte et qu'il résulte de ces consultations aucune procédure civile et/ou redressement personnel.

OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES

ENGAGEMENT DU PROMETTANT

Conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, le PROMETTANT accorde au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, les biens désignés ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, dans le délai et aux conditions ci-après indiquées, le tout sous réserve des stipulations du paragraphe « substitution » ci-dessus.

Il résulte notamment de cet engagement que :

1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE, si ce dernier lève l'option, aux conditions des présentes.

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

2°) Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil, toute révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sauf l'accord exprès du BENEFICIAIRE.

DROITS DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté, suivant qu'il lui conviendra, d'opter pour la conclusion du contrat promis.

A défaut pour le BENEFICIAIRE de lever l'option, dans les formes et délais convenus, toutes

les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, le BENEFCIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la promesse, celle-ci étant alors de plein droit considérée comme caduque, sauf s'il y a lieu l'effet de la clause « indemnité d'immobilisation » ci-après, le PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

SUBSTITUTION - CESSION

La présente promesse de vente étant consentie par le PROMETTANT en considération de la personne du BENEFCIAIRE, celui-ci ne pourra :

- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

DESIGNATION DES BIENS

1 -

DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Dans l'ensemble immobilier en copropriété situé sur la commune de SAINT-MAURICE-DE-REMENS (01500), Lieudit St Maurice de Remens Ouest, destiné en totalité ou en partie à l'habitation, et immatriculé comme tel au registre national d'immatriculation des syndicats de copropriétaires,

comprenant trois appartements,
Remise,

Cour avec droit de passage et droit à la pompe se trouvant à la petite porte d'entrée du Château ainsi qu'à l'auge de pierre.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	19	ST MAURICE DE REMENS OUEST	0	06	42
Contenance Totale :			0ha 06a 42ca		

Un plan cadastral desdits biens est ci-annexé.

Annexe 1 : @PLAN CADASTRAL AE 19

DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

- LE LOT NUMERO UN (1) :

Dans la partie Sud-Est du bâtiment :

- 1°) Un appartement dit appartement "A" comprenant :
- . Au rez-de-chaussée : cuisine, séjour, salle de bains, W.C.
 - . Au premier étage : deux chambres.

- 2°) Un appartement dit appartement "B" comprenant :
- . Au rez-de-chaussée : séjour avec coin cuisine, cellier, W.C.
 - . Au premier étage : halle, deux chambres, salle de bains.

Avec les quatre cent soixante-dix-huit / millièmes (478/1.000èmes) des parties communes générales.

- LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Soit une cour située du côté Nord et du côté Sud de l'immeuble, grevé d'un droit de passage relaté au paragraphe ci-dessous "RAPPEL DE SERVITUDES".

Avec les dix / millièmes (10/1.000èmes) des parties communes générales.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFICIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

GARANTIE DE SUPERFICIE

PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent avoir été informés par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 prévoyant :

- l'obligation de faire figurer l'indication de la superficie privative du local vendu dans tous les contrats et avant-contrats ayant pour objet la vente d'un bien immobilier soumis au régime de la copropriété ;

- ainsi que les sanctions encourues en cas, soit d'absence de cette superficie, soit d'erreur de plus de 5 % au détriment du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT déclare que la superficie privative du lot entrant dans le champ d'application de ces textes est :

la superficie de la partie privative des biens sis à SAINT-MAURICE-DE-REMENS (01500), lieudit : Lieudit St Maurice de Remens Ouest

- pour lot numéro UN (1) : une superficie totale de 269.74 m² se répartissant de la manière suivante :

Appartement A : 92,79 m²

Appartement B : 176.95 m²

Le mesurage a été effectué, en conformité avec les dispositions de l'article 4-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, par la société ACTIV EXPERTISE située à AMBRONAY (Ain), 128 chemin des blancheres ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 13 juillet 2022, dont une copie est ci-annexée.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier dont dépend le BIEN a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître DROUET notaire à AMBERIEU-EN-BUGEY (01500), le 23 juin 1988, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NANTUA, le 25 juillet 1988, volume 6680 numéro 20.

Par suite de la fusion des services de la publicité foncière NANTUA est devenu AIN.

2 -

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER

Sur la commune de SAINT-MAURICE-DE-REMENS (01500), Lieudit St Maurice de Remens Ouest,

Une parcelle de terrain située en face de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, avec terrasse et cave au-dessous, grevés des servitudes ci-après relatées au paragraphe "RAPPEL DE SERVITUDES".

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	17	ST MAURICE DE REMENS OUEST	0	00	46
Contenance Totale :			0	00	46

Un plan cadastral desdits biens est ci-annexé.

Annexe 2 : @PLAN CADASTRAL AE 17 + 465

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de

propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFCIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

Ensemble, ci-après dénommés le « BIEN ».

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Les BIENS objets des présentes sont vendus par Madame Christine DUBERNARD à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Les BIENS objets des présentes sont acquis, si la vente se réalise, par la REGION AUVERGNE RHONE-ALPES à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

- Attestation de propriété aux termes d'un acte à recevoir par Maître Valérie ALESIO CAPOLINI, notaire à CHATEAU-GAILLARD (01500).

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service chargé de la publicité foncière de AIN avant ou en même temps que l'acte authentique réitérant les présentes.

DESTINATION ET USAGE DU BIEN

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

Le BENEFCIAIRE déclare vouloir **conserver le même usage**.

CHANGEMENT ULTERIEUR DE DESTINATION NON PREVU AU REGLEMENT DE COPROPRIETE - AVERTISSEMENT

Le BENEFCIAIRE déclare avoir été parfaitement informé, préalablement aux présentes, que l'affectation des biens objet des présentes prévue au règlement de copropriété de l'immeuble est à usage d'habitation.

Par suite, il reconnaît être averti que tout changement de destination non prévu au règlement de copropriété sera précédé de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité requise et de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire.

Le tout sans préjudice de l'applicabilité, le cas échéant, des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

PRIX ET PAIEMENT DU PRIX

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE EUROS (177 000,00 €)**.

PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix sera payé par le BENEFICIAIRE, sur les crédits dont il dispose, dans les délais et selon les modalités ci-après prévus :

ès-qualités, oblige la Région à payer ce prix aussitôt après l'accomplissement des formalités de publication des présentes au service de la publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité, ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe de l'annexe I du Code général des collectivités territoriales, conformément aux dispositions de l'article D. 1617-19 du même code.

Ce paiement sera effectué par , directeur régional des finances publiques entre les mains du notaire soussigné, sur mandat établi au nom du PROMETTANT, mais payable sur l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement la Région BENEFICIAIRE envers le PROMETTANT à l'égard du prix de la présente vente.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes ont été négociées par CENTURY 21 CRISTAL IMMOBILIER, 127, rue Alexandre Bérard, à AMBERIEU-EN-BUGEY (01500), titulaire d'un mandat de vente donné par le PROMETTANT, sous le numéro en date du .

Le PROMETTANT qui en aura seul la charge, s'oblige à verser une rémunération toutes taxes comprises de NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (9 700,00 €).

Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

MODALITES DE FINANCEMENT

COUT TOTAL DE L'OPERATION

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- rappel du prix : 177 000,00 €

- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 3 470,00 €

Total égal 180 470,00 €

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.

FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera le prix de vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés et sans l'aide d'un prêt.

DECLARATIONS FISCALES

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Le notaire soussigné a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

A cet égard, le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

IMPOT SUR LA MUTATION

La présente vente est exonérée de toute perception au profit de la Direction générale des finances publiques en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

CONDITIONS SUSPENSIVES

PRINCIPES

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives ci-après pour lesquelles il est convenu que :

- Une condition sera réputée accomplie dans les trois hypothèses alternatives suivantes :

- en cas de survenance de l'évènement ;
- le cas échéant, en cas de renonciation par la partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elle a été stipulée ;
- lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil.

- Les conditions suspensives devront être réalisées avant la date extrême de levée d'option offerte au BENEFCIAIRE, sauf à tenir compte de délais spécifiques stipulés aux présentes.

- La renonciation au bénéfice d'une condition suspensive devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite de la partie au profit exclusif de laquelle elle est stipulée et devra intervenir, sauf éventuelles stipulations particulières ci-après, avant la défaillance de ladite condition, faute de quoi les présentes seraient caduques.

S'agissant d'une éventuelle renonciation par le BENEFCIAIRE à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, celui-ci devra respecter les dispositions du Code de la consommation si elles sont applicables aux présentes.

- Sauf éventuelles stipulations particulières stipulées ci-après pour certaines conditions suspensives, au cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives exprimées aux termes des présentes ne seraient pas réalisées aux dates convenues, les présentes seraient caduques, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque et sans indemnité de part ni d'autre.

ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFCIAIRE

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du PROMETTANT qui mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU SEUL BENEFCIAIRE

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFCIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

- Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projets, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine.

- Situation hypothécaire :

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant

inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFICIAIRE déclare que la présente acquisition n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et qu'il paiera en totalité le prix de la vente de ses deniers personnels sans l'aide d'un emprunt.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le PROMETTANT a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que le BENEFICIAIRE ait également cette qualité ;
- ou si le BENEFICIAIRE prouve, dans les délais légaux, que le PROMETTANT a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

SUPERFICIE DU LOT VENDU

Le BIEN objet des présentes entre pour partie dans le champ d'application de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété, du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie dite Carrez des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :
«...

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

...».

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant éventuellement l'objet du présent acte, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que si la superficie se révélait inférieure de plus d'un vingtième à celle ci-dessus exprimée, le PROMETTANT pourrait être amené, à la demande du BENEFICIAIRE, à supporter une diminution du prix du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure, étant précisé que l'action en diminution du prix devra être intentée par le BENEFICIAIRE dans un délai de forclusion d'un an à compter de l'acte authentique de vente, susceptible d'interruption, mais non susceptible de suspension.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ou de la loi ;
- et de celles ci-après relatées :

Il résulte de l'acte reçu par Maître Claude BOUVARD le 10 février 1999, ce qui suit littéralement rapporté :

« 1^{er} - Aux termes de l'acte de vente par Monsieur GUILLEMOT à Monsieur ADOBATI, ci-dessus analysé, reçu par Maître DROUET, Notaire à AMBERIEU EN BUGÉY, le 22 novembre 1986, il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

« Aux termes de l'acte de vente par Madame Veuve de SAINT EXUPERY à Monsieur et Madame GUILLEMOT, en date du 13 août 1931, sus-relaté, il a été créé les servitudes ci-après littéralement rapportées.

« 1^o) Concernant l'ensemble immobilier :

« Droit à la pompe se trouvant à la petite porte d'entrée du Château ainsi qu'à l'auge de pierre, à charge de contribuer aux réparations.

« Étant stipulé que l'acquéreur devra supporter le droit de passage réservé par la venderesse sur la cour, pour entrer et sortir du château par la porte latérale, ainsi que le droit de passage concédé à M. BUET pour puiser de l'eau à la pompe.

« L'acquéreur devra également faire murer de suite et à ses frais toutes les ouvertures donnant sur la cour du château, dont le mur séparatif sera mitoyen.

« 2^o) Concernant la parcelle de terrain située en face de l'ensemble immobilier

« Etant stipulé que Madame de SAINT EXUPERY se réserve la terrasse en face du château et qu'elle grève en outre d'une servitude de non aedificandi le terrain en face de la grille du château ; par suite il ne pourra jamais être élevé par M. GUILLEMOT ou ses futurs ayants-droits, aucune construction quelconque sur la portion de terrain grevée de ladite servitude.

« Déclaration de Monsieur GUILLEMOT, vendeur aux présentes

« Monsieur GUILLEMOT déclare que les ouvertures donnant dans la cour du château sont murées depuis de nombreuses années, ce qui a été effectivement constaté par Monsieur ADOBATI acquéreur aux présentes, qui le reconnaît. »

2^{ent} - Aux termes de l'acte de vente par Monsieur ADOBATI à Monsieur CORNA contenant notamment l'état descriptif de division des biens et droits immobiliers objet de la présente vente, reçu par Maître DROUET, Notaire à AMBERIEU EN BUGÉY, le 23 juin 1988, il a été stipulé ce qui suit, ci-après littéralement retranscrit :

« SERVITUDE

« Monsieur CORNA, acquéreur aux présentes, accèdera aux biens et droits immobiliers présentement acquis par lui, par une entrée donnant sur le chemin départemental n°77.

« Toutefois, afin de permettre à Monsieur CORNA d'accéder à la partie à usage de garage, Monsieur ADOBATI, vendeur aux présentes, lui consent à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur la partie Nord de la cour, formant le lot numéro TROIS (3) de l'état descriptif de division établi ci-dessus. »

IMPOTS ET TAXES

TAXE FONCIERE

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, le BENEFICIAIRE remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au PROMETTANT le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Concernant la taxe d'habitation de l'année en cours, elle sera supportée en totalité par l'occupant des lieux au premier janvier.

CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES BIENS VENDUS

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Le PROMETTANT déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;
- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

CONTRAT SUR LE BIEN

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DOSSIER COMPLET DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

I – Concernant l'appartement A :

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques, en date du 13 juillet 2022, fourni par le PROMETTANT est ci-annexée.

Annexe 3 : @DDT appartement A

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur ACTIV EXPERTISE situé à AMBRONAY (Ain), 128 chemin des Blanchères a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée, certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Constat de risque d'exposition au plomb

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes **ayant été construit avant le 1er janvier 1949** et étant destiné, en tout ou partie, par le BENEFICIAIRE à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire soussigné les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la santé publique.

a) Parties privatives :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 Code de la santé publique, conformément à l'article L. 1334-5 dudit code, et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fait établir, depuis moins d'un an par le diagnostiqueur ACTIV EXPERTISE situé à AMBRONAY (Ain), 128 chemin des Blanchères, le 13 juillet 2022, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) faisant apparaître la présence de revêtements contenant du plomb, mais à une concentration inférieure au seuil fixé par l'annexe 1 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Il résulte de ce constat ce qui suit :

« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future.

Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information résultant des dispositions de l'annexe 2 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au CREP.

Ce constat de risque d'exposition au plomb ainsi que la notice d'information dont les copies sont demeurées ci-annexées ont été remis au BENEFICIAIRE qui le reconnaît.

b) Parties communes :

Le PROMETTANT ignore si le syndicat des copropriétaires a fait établir le constat de risque d'exposition au plomb pour les parties communes.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT de la présence de plomb.

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Le BIEN, objet du présent acte, **ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997**, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

a) Parties privatives :

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de l'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au PROMETTANT l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

De cet état établi par le diagnostiqueur ACTIV EXPERTISE situé à AMBRONAY (Ain), 128 chemin des Blanchères, le 13 juillet 2022, il en résulte qu'il existe des matériaux et produits contenant

de l'amiante, savoir :

**« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- De matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.**

**1.2 Liste B : dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- Des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :**

Conduit (Combles – Grenier 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. *

***Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. »**

1.2 Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : Ensemble des parties privatives – Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été contrôlées par défaut d'accès – impossibilité d'investigation approfondie non destructive »

Le BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le PROMETTANT de ce chef.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention du BENEFICIAIRE sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

b) Parties communes :

Le notaire soussigné a informé les parties que le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique n'a pu lui être communiqué faute d'avoir été établi par le syndic.

Il les a également informées des conséquences de cette situation en matière de garantie des vices cachés s'il s'avérait postérieurement à la présente vente que les parties communes recelaient des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le PROMETTANT a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par le diagnostiqueur ACTIV EXPERTISE situé à AMBRONAY (Ain), 128 chemin des Blanchères personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 13 juillet 2022.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

**« L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité
Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre**

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit

La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »

Le BENEFICIAIRE déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

Une copie de cet état est ci-annexée avec les copies du certificat de compétence et de l'attestation d'assurance de son auteur.

Etat relatif à l'installation intérieure de gaz

Le BIEN objet des présentes **ne comporte aucune installation** intérieure de gaz.

En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Diagnostics de performance énergétique

Le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence est ci-annexée une copie du diagnostic de performance énergétique au logement réalisé par le diagnostiqueur ACTIV EXPERTISE situé à AMBRONAY (Ain), 128 chemin des Blanchères, le 13 juillet 2022,

Etant ici précisé que celui-ci a une durée de validité de dix ans, conformément aux dispositions de l'article D. 126-19 du même code.

Il résulte du double seuil de l'étiquette performance énergétique contenu dans le diagnostic au logement :

Consommations énergétiques : 537 kwh/m²/an (classe G).

Émissions de gaz à effet de serre : 17 kgco₂/m²/an (classe C).

En conséquence, compte tenu de cela le BIEN se trouve classé en G. La plus mauvaise des deux performances étant retenue pour le classement du logement.

Ce diagnostic n'est pas accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Ledit BIEN étant G il est considéré comme une « passoire énergétique ».

Le bien étant classé G, le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que ce classement aura une incidence s'il envisage de mettre le BIEN en location, à savoir :

Dispositions entrant en vigueur au 24 août 2022

Les logements classés F et G qu'ils soient situés en zone tendue ou non, se verront appliquer une interdiction d'augmentation des loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail.

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2023

Les logements loués vides ou meublés à usage de résidence principale du locataire ou loués par le biais d'un bail à mobilité réduite, classés G ne satisfont plus aux critères de décence.

Dispositions entrant en vigueur au 1er janvier 2025

Les locaux dont le niveau de performance ne répond pas aux critères prévus à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 feront l'objet d'une interdiction de mise en location, savoir :

- pour les logements classés G à compter du 1er janvier 2025 ;
- pour les logements classés F à compter du 1er janvier 2028 ;
- pour les logements classés E à compter du 1er janvier 2034.

Conformément aux dispositions de l'article L. 173-2, III du CCH, le notaire soussigné informe les parties de l'obligation de tout mettre en œuvre afin que le BIEN atteigne un niveau de performance énergétique compris entre les classes A et E avant le 1er janvier 2028. A défaut, A compter de cette date en cas de vente ou de location, la non-conformité du BIEN avec le niveau de performance énergétique

minimum requis, devra être mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que dans les actes de vente ou les baux concernant ce bien.

Le PROMETTANT déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du BIEN objet des présentes de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Etat relatif à la présence de termites

Le BIEN objet des présentes **n'est pas inclus** à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndic, il apparaît qu'il n'a pas eu non plus connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages dans les parties communes de l'immeuble.

Etat relatif à la présence de mэрule

Le BIEN objet des présentes **n'est pas inclus** dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

Etat des risques et pollutions

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que la commune est dotée d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 8 avril 2010, pour le risque inondations par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau (Albarine).

- que le bien n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers :

- que la commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que la commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en **zone 3** conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en **Zone 1** conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Information concernant les sinistres

En outre, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, miniers ou technologiques.

Aléa retrait gonflement d'argile

Le PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'Ain établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone **d'aléa faible**.

Plan de prévention du bruit dans l'environnement

Le BIEN objet du présent acte n'est pas situé dans une zone couverte par une carte de bruit et un plan de prévention du bruit dans l'environnement.

II – Concernant l'appartement B :

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, une copie du dossier de diagnostics techniques, en date du 18 juillet 2022, fourni par le PROMETTANT est ci-annexée.

Afin de respecter les dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur ACTIV EXPERTISE EN BUGÉY a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ci-annexée, certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Annexe 4 : @DDT appartement B

Du fait de la délivrance des différents diagnostics ci-après relatés, et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « Charges et conditions générales », le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, des constats, états et diagnostics en cours de validité, il ne peut pas s'exonérer de la garantie.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES RELATIFS A L'ETAT DU BIEN

Constat de risque d'exposition au plomb

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1er janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le BENEFICIAIRE à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

Les parties déclarent que le notaire soussigné les a parfaitement informées des obligations imposées aux propriétaires d'immeubles bâtis, en matière de lutte contre le saturnisme, par les articles L. 1334-1 à L. 1334-12 et R. 1334-1 à R. 1334-13 du Code de la santé publique.

a) Parties privatives :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, conformément à l'article L. 1334-5 dudit code, et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fait établir, depuis moins d'un an par ACTIV EXPERTISE EN BUGÉY, le 18 juillet 2022, un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) faisant apparaître de l'immeuble, la présence de revêtements contenant du plomb.

Il résulte de ce constat ce qui suit :

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Ce constat de risque d'exposition au plomb ainsi que la notice d'information dont les copies sont demeurées ci-annexées ont été remis au BENEFICIAIRE qui le reconnaît.

b) Parties communes :

Le PROMETTANT ignore si le syndicat des copropriétaires a fait établir le constat de risque d'exposition au plomb pour les parties communes.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT de la présence de plomb.

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

Le BIEN, objet du présent acte, ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7, 2° du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

a) Parties privatives :

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Une copie de l'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexée.

L'auteur de ce rapport a remis au PROMETTANT l'attestation prévue par l'article R. 271-3 Code de la construction et de l'habitation, dont une copie est demeurée ci-annexée.

De cet état établi par ACTIV EXPERTISE EN BUGEY, le 18 juillet 2022, il en résulte qu'il existe des matériaux et produits contenant de l'amiante, savoir :

*« 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré
- De matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.*

*1.2 Liste B : dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- Des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :*

*Conduit (Combles – Grenier 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. **

**Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. »*

1.2 Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante : Ensemble des parties privatives – Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été contrôlées par défaut d'accès – impossibilité d'investigation approfondie non destructive »

Le BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le PROMETTANT de ce chef.

Enfin, le notaire soussigné a attiré l'attention du BENEFICIAIRE sur le fait qu'il devra communiquer le « dossier amiante - parties privatives » et/ou le « dossier technique amiante », à toute

personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, conformément à l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique.

b) Parties communes :

Le notaire soussigné a informé les parties que le « dossier technique amiante » conforme aux dispositions de l'article R. 1334-29-5 du Code de la santé publique n'a pu lui être communiqué faute d'avoir été établi par le syndic.

Il les a également informées des conséquences de cette situation en matière de garantie des vices cachés s'il s'avérait postérieurement à la présente vente que les parties communes recelaient des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, vouloir faire leur affaire personnelle de cette situation.

Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Par conséquent, il entre dans le champ d'application de la réglementation sur la sécurité des installations intérieures d'électricité.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation qui prévoit pour le propriétaire l'obligation de produire lors de toute vente un état de cette installation en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes ; cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans (L. 271-5 et D. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Le PROMETTANT a fait établir un état sur l'installation intérieure d'électricité par ACTIV EXPERTISE EN BUGEY personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 dudit code, le 18 juillet 2022.

Il a été établi en conformité avec les dispositions de l'article R. 134-11 du Code de la construction et de l'habitation.

De cet état il résulte que l'installation comporte l'anomalie ou les anomalies suivantes :

« L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité

Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit

La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs

Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage. »

Le BENEFICIAIRE déclare être informé des risques encourus et vouloir faire son affaire personnelle de la remise en état de l'installation.

Une copie de cet état est ci-annexée avec les copies du certificat de compétence et de l'attestation d'assurance de son auteur.

Etat relatif à l'installation intérieure de gaz

Le BIEN objet des présentes ne comporte aucune installation intérieure de gaz.

En conséquence, il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Diagnostics de performance énergétique

Il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation. En effet l'immeuble objet des présentes n'est pas équipé de l'une des installations mentionnées par l'article R. 126-16 du Code de la construction et de l'habitation (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation etc.)

Etat relatif à la présence de termites

Le BIEN objet des présentes **n'est pas inclus** à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Etat relatif à la présence de mэрule

Le BIEN objet des présentes **n'est pas inclus** dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Renseignements pris auprès du syndicat des copropriétaires, il apparaît que celui-ci n'a pas eu non plus la connaissance de la présence de mэрule dans les parties communes de l'immeuble.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN objet des présentes comme étant susceptible d'être contaminée par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, le PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans le BIEN objet des présentes.

Etat des risques et pollutions

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;

- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que la commune est dotée d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 8 avril 2010, pour le risque inondations par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau (Albarine).

- que le bien n'est pas situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels.

Concernant les risques miniers :

- que la commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que la commune n'est pas dotée d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en **zone 3** conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en **Zone 1** conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Information concernant les sinistres

En outre, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, ledit BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes

naturelles, miniers ou technologiques.

Aléa retrait gonflement d'argile

Le PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'Ain établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone **d'aléa faible**.

Etat relatif aux installations d'assainissement

Le BIEN objet du présent acte est situé en zone d'assainissement collectif, desservi par un réseau public de collecte des eaux usées et soumis à l'obligation de raccordement prévue à l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique. A cet égard, le PROMETTANT déclare que le BIEN est effectivement raccordé audit réseau pour l'évacuation de la totalité des eaux usées qu'il génère, ainsi qu'il est attesté par .

Le PROMETTANT indique que la conformité de ce branchement est attestée par une vérification effectuée par les services compétents, en application de l'article L. 2224-8, II du Code général des collectivités territoriales, en date du , dont le résultat est ci-annexé.

Le PROMETTANT déclare également que le bien vendu est relié directement au réseau public d'assainissement sans passer par l'intermédiaire d'un système particulier.

Etat relatif aux nuisances sonores aériennes

Le PROMETTANT déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

INFORMATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS INTERIEURS ET EXTERIEURS DE L'IMMEUBLE SOUMIS A DES NORMES SPECIFIQUES

DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 1er janvier 2016, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles R. 142-2 à 142-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un détecteur de fumée.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire du logement en vertu des textes précités.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Absence de panneaux photovoltaïques

Les parties déclarent que le BIEN **n'est pas équipé** de panneaux photovoltaïques.

RAMONAGE

Le PROMETTANT déclare que a été ramoné(e) le par , dont la facture est ci-annexée.

Le BENEFICIAIRE reconnaît être informé qu'un entretien régulier des conduits de fumée doit être effectué à ses frais afin d'éviter tous dégâts ou incidents dus à un mauvais fonctionnement.

REGLEMENTATION SUR LA SECURISATION DES PISCINES PRIVATIVES

Le PROMETTANT déclare que le bien **n'est pas équipé** d'une piscine de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, relevant des dispositions des articles l. 134-10 et d. 134-51 a d. 134-54 du code de la construction et de l'habitation.

CONDITIONS RELATIVES A L'ETAT DE COPROPRIETE

STATUT DE LA COPROPRIETE

Etat de la copropriété

Absence de syndic

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé :

- qu'aucun syndic n'est chargé de l'administration et de la gestion de l'immeuble dont dépend le BIEN ;

- qu'en application du troisième alinéa de l'article 17 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un syndic peut être désigné par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'en l'absence de syndic, l'immeuble dont dépend le BIEN peut ne pas être ou être mal assuré du chef du syndicat des copropriétaires, et qu'il doit en informer son propre assureur en vue de le couvrir de ce risque et d'abandonner, si elle existe, la règle proportionnelle.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance aucune assemblée de copropriétaires ne s'est spontanément réunie pour décider de l'exécution de travaux et qu'il n'existe pas de travaux exécutés et non réglés, ou seulement en cours d'exécution,

- qu'il n'a effectué aucun versement au titre d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement auprès de qui que ce soit et n'a jamais eu à le faire,

- qu'aucune répartition des charges n'étant effectuée, les organismes collecteurs recouvrent directement auprès de chaque copropriétaire le montant de toutes les charges afférentes à leurs lots.

Il précise être à jour avec les fournisseurs d'énergie et ne pas avoir de litiges avec eux,

- qu'aucune procédure n'est actuellement en cours contre la copropriété.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire des inconvénients résultant de cette situation et notamment des points suivants :

- toute copropriété doit avoir un syndicat des copropriétaires se réunissant au moins une fois l'an, la loi faisant obligation à tout syndicat de copropriétaires de nommer un syndic ;

- des créanciers de ce syndicat des copropriétaires pourraient se manifester ultérieurement et réclamer le recouvrement des sommes d'argent aux copropriétaires alors en place ;

- l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire afin de nommer un syndic ;

- toute copropriété est tenue d'assurer contre l'incendie les parties communes et éléments d'équipements communs, ce qui en l'espèce ne peut être justifié.

Le notaire a enfin indiqué au BENEFCIAIRE :

- qu'il lui sera impossible de notifier cette vente et par voie de conséquence d'obtenir le certificat prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété ni de remplir les formalités de l'article 20 II de cette loi,

- qu'en l'absence de syndic, l'immeuble peut ne pas être ou être mal assuré du chef du syndicat des copropriétaires, et qu'il doit en informer son propre assureur en vue de le couvrir de ce risque et d'abandonner, si elle existe, la règle proportionnelle. Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucune assurance collective de la copropriété.

Statut de la copropriété

Le BENEFCIAIRE s'oblige à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels sus énoncés dont il reconnaît avoir reçu une copie.

Le PROMETTANT déclare, concernant le BIEN, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été irrégulièrement modifié notamment par une annexion de partie commune ;

- que son affectation actuelle est celle contenue dans le règlement de copropriété.

Le notaire soussigné rappelle que la répartition des charges de copropriété entre PROMETTANT et BENEFCIAIRE conformément aux dispositions de l'article 6-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est la suivante :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, incombe au PROMETTANT ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, PROMETTANT ou BENEFCIAIRE, 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.

Procès en cours impliquant le vendeur

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance aucune procédure n'est engagée ou en passe de l'être contre lui à la demande de copropriétaires ou d'un tiers, et qu'il n'a pas lui-même intenté de procédure à l'encontre d'un copropriétaire ou d'un tiers.

Carnet d'Entretien

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE qu'aucun carnet d'entretien n'a été établi.

LES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES

Afin de remédier aux contentieux relatifs aux colonnes montantes d'électricité concernant leur transfert de propriété, leur entretien ainsi que le coût financier des éventuelles remises aux normes et réparation, la Loi ELAN du 23 novembre 2018 a clarifié le statut juridique de la colonne montante électrique dont la définition est précisée à l'article L 346-1 du Code de l'énergie.

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

Ainsi, en vertu de l'article L 346-2 du code de l'énergie, lorsqu'elles ont été mises en service avant la publication de la loi ELAN, elles appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.

Les propriétaires ou copropriétaires ont pu dans les deux ans de la promulgation de la loi ELAN demander à conserver la propriété de la colonne montante si elle n'appartenait pas déjà auparavant au réseau public ou prévenir le gestionnaire du réseau qu'il accepte le transfert de propriété de la colonne montante d'électricité au réseau public de distribution sans contrepartie financière pour le gestionnaire.

Lorsqu'elles ont été mises en service après la publication de la loi ELAN, elles appartiendront au réseau public de distribution d'électricité.

Lorsque les colonnes appartiennent aux propriétaires ou copropriétaires, ces derniers pourront demander à les transférer gratuitement au réseau public de distribution d'électricité si elles fonctionnent correctement.

En l'espèce, la colonne montante appartient au réseau public de distribution d'électricité.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

SITUATION ENVIRONNEMENTALECONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

À cet égard, le PROMETTANT déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.

Il déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;
- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;
- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;
- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
 - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
 - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
 - à justifier au BENEFCIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

REALISATION DE LA PROMESSE - LEVEE DE L'OPTION

DELAI DE LEVEE D'OPTION

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le , à dix-huit heures (18 heures).

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder quinze (15) jours.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFCIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé. L'attention du BENEFCIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Valérie ALESIO CAPOLINI soussigné, avec la participation de Maître Olivier COURTES-LAPEYRAT, notaire à ANNONAY (07101), 63, avenue de l'Europe, .

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

FORMATION DE LA VENTE - FORME DE LA LEVEE D'OPTION

Pour former valablement la vente, le BENEFCIAIRE devra émettre avant l'expiration du délai fixé ci-dessus un consentement pur, simple et non équivoque d'acquérir le BIEN aux conditions de la PROMESSE selon l'une des modalités fixée ci-dessous.

ACCEPTATION DE LA VENTE - SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Ce consentement pourra être exprimé par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes ;
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;

- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- et de manière générale, de tous comptes et proratas.

ACCEPTATION DE LA VENTE - CARENCE DU PROMETTANT

Pour le cas où le PROMETTANT ne signerait pas l'acte de vente avant l'expiration du délai de levée d'option offert au BENEFICIAIRE, soit en raison de sa défaillance soit en raison de son refus, le BENEFICIAIRE pourra vaincre la carence du PROMETTANT et former valablement la vente selon l'une des deux possibilités suivantes :

a) Soit, au plus tard à l'expiration du délai fixé ci-dessus, le BENEFICIAIRE adressera au PROMETTANT une lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle :

- le BENEFICIAIRE constatera la réalisation des conditions suspensives affectant la promesse ;

- le BENEFICIAIRE exprimera son consentement pur, simple et non équivoque à la vente que le PROMETTANT lui promet unilatéralement aux présentes, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes ;

- le BENEFICIAIRE justifiera par une correspondance ou attestation de son notaire de la disponibilité du prix de vente (déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, le cas échéant) et des frais, droits et émoluments afférents à la vente.

b) Soit, au plus tard à l'expiration du délai fixé ci-dessus, le BENEFICIAIRE fera dresser par le Notaire soussigné, un procès-verbal constatant :

- la réalisation des conditions suspensives affectant la promesse ;

- le consentement pur, simple et non équivoque par le BENEFICIAIRE à la vente que le PROMETTANT lui promet unilatéralement aux présentes, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes ;

- la consignation entre les mains du notaire soussigné de la totalité du prix (déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, le cas échéant) et les frais, droits et émoluments afférents à la vente.

Dans ces cas, la vente sera valablement et définitivement formée malgré la carence du PROMETTANT et le BENEFICIAIRE pourra valablement poursuivre l'exécution des obligations du PROMETTANT ainsi que la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de prénotation prévue à l'article 37-2 du Décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

Toute acceptation ne respectant pas ces formes serait inopposable au PROMETTANT et impropre à former la vente.

RENONCIATION A LA VENTE - CARENCE DU BENEFICIAIRE

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait pas levé l'option dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le BENEFICIAIRE sera déchu de plein droit du bénéfice de la promesse aux dites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement du BIEN notwithstanding toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'auraient exprimées le BENEFICIAIRE.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du PROMETTANT et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le BIEN, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente ou d'une décision judiciaire.

INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION - SEQUESTRE

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **17 700,00 €** et indépendamment de la durée de la promesse de vente.

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que cette indemnité d'immobilisation constituant le seul prix de l'exclusivité conférée au BENEFICIAIRE, ne pourra être modifiée par le juge. les dispositions de l'article 1231-5 du Code civil lui étant inapplicable.

Compte tenu de la qualité du BENEFICIAIRE, il n'est pas versé de dépôt de garantie.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à verser le montant de l'indemnité d'immobilisation au PROMETTANT au plus tard dans le délai de 8 jours de l'expiration du délai offert au BENEFCIAIRE pour lever l'option, pour le cas où ce dernier, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait alors que toutes les conditions suspensives auront été réalisées.

STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de **DIX SEPT MILLE SEPT CENT EUROS (17 700,00 €)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie. Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

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

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

DECES-DISSOLUTION

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFCIAIRE dans un « délai raisonnable ».

Si la survenance du décès ou de l'incapacité entraînait un allongement substantiel du délai de réalisation de la présente vente, le BENEFCIAIRE aura la faculté de se désister unilatéralement de la présente promesse dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de l'incapacité. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui sera restituée intégralement.

En cas de dissolution volontaire du BENEFCIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE - REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION DE LA PROMESSE DE VENTE

Compte tenu de la qualité du BENEFCIAIRE, il n'est pas versé de provision sur frais, ni d'honoraires de rédaction du présent acte.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

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

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

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

CONCILIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles devront, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le Président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le Président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette conciliation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

A ce titre, les parties conviennent que les informations obtenues à l'occasion des négociations du présent contrat doivent rester confidentielles à l'exception de celles nécessaires à son exécution.

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV

au Code général des impôts.

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

POUVOIRS

Du consentement de tous les intéressés et comme condition essentielle des présentes qui forme un tout indivisible avec elles, les parties se donnent réciproquement tous pouvoirs à l'effet de déposer, si besoin est, les présentes conventions aux minutes du notaire soussigné, de reconnaître et réitérer les écritures, mentions et signatures qu'elles déclarent dès à présent expressément reconnaître et réitérer, et pour faire procéder aux formalités foncières.

Tous pouvoirs sont également donnés par les parties au notaire soussigné en vue de purger tous droits de préemption, de faire toutes notifications et de demander toutes pièces nécessaires à la réitération des présentes.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),
- 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.notaires@datavigiprotection.fr.

Si les parties 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.

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 convenu.

En outre, 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.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que le BENEFICIAIRE, aux présentes ;

- le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré sur support électronique en l'étude du notaire soussigné et visualisé, sur l'écran du notaire participant à distance et du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués au présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la partie se trouvant en son étude et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature de la partie présente en son étude et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.