

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

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Tél@ctes, a été enregistré et publié le 24/05/2022 au SPFE de ROUEN
1

Numéro de dépôt : 2022D17870

Volume : 2022P11228

Montant total des droits : 11 613,00

Détails des droits :

Base :	200 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	9 000,00
Base :	9 000,00	Taux :	2,37	Montant droit :	213,00
Base :	200 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	2 400,00

Salaires/CSI : 200,00

Total liquidation : 11 813,00

Reçu : Onze mille huit cent treize Euros

Copie du document

Dossier : **Vente** /
105726207
AR/ALF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT HUIT AVRIL**

**A ROUEN (Seine-Maritime), 107 Allée François Mitterrand, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Alexandra ROBBES, Notaire Associé membre de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Grégoire OZANNE, Isabelle de FOUGY-
RIHOUEY et Alexandra ROBBES, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à
ROUEN (Seine-Maritime), 107 Allée François Mitterrand,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

AVOVENTES

ACQUEREUR

AVOVENTES

QUOTITES ACQUISES

AVOVENTES acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

AVOVENTES

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- *que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- *qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- *qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),
- *qu'elles ne sont concernées :
- *par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
- *par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
- *et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

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

Concernant l'ACQUEREUR :

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

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

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

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

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

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

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

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

Dans un ensemble immobilier situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) (76000) 17 Rue Le Nostre.

1°) Un ensemble immobilier comprenant :

-une cour commune,

-cinq emplacements de parking extérieur privatifs

-un bâtiment à usage d'habitation édifié d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de deux étages, divisé comme suit :

* au sous-sol : deux caves,

* au rez-de-chaussée : deux appartements,

* au premier étage : deux appartements,

* au deuxième étage : un appartement.

Figurant au cadastre, savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	156	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 10 ca
LB	170	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 55 ca

LB	171	10 RUE DUGUAY TROUIN	00 ha 00 a 02 ca
----	-----	----------------------	------------------

2°) Et le LOT-VOLUME numéro UN (1) dont la description est la suivante :

Partie d'habitation

Ce volume est constitué de la partie 1a1 ; couleur rouge des plans et coupe ci-annexés.

1a : NIVEAUX TRÉFONDS, SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSÉE

1a1 : partie d'habitation, délimitée par les sommets n° 2, 13, 11 et 12,

Superficie : 3 m²,

S'exerçant du tréfonds, à la cote 11,79m (milieu de l'épaisseur de dalle du 1er étage).

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	169	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 00 a 03 ca

Un extrait de plan cadastral faisant figurer l'ensemble immobilier est annexé.

Rappel de divisions cadastrales antérieures

*Les parcelles cadastrées section **LB numéros 169 et 170** proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 157, ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique, ci-après visé, régulièrement publié auprès du service de la publicité foncière de ROUEN 1ER.

- Les parcelles cadastrées section LB numéros 156 et 157 proviennent de la division d'une propriété anciennement cadastrée section LB numéro 83, qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Lecourt-Santus-Jumentier-Quiniou, Géomètres-experts à Bois-Guillaume, en date du 12 juillet 2013, sous le numéro 5050C, régulièrement publié depuis.

Ladite parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 83 était plus antérieurement cadastrée section AZ numéro 59, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 15 mars 1989 publié le même jour au service de la publicité foncière de ROUEN 1er volume 6888 numéro 25.

*La parcelle cadastrée section **LB numéro 171** provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 77, ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique, ci-après visé, en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER.

- Il résulte d'un procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 15 mars 1989 publié le même jour au service de la publicité foncière de ROUEN 1er volume 6888 numéro 25, la parcelle anciennement cadastrée section AZ numéro 79 est devenue section LB numéro 77.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Telle qu'elle résulte du règlement de copropriété :

Un local à usage d'habitation à aménager situé au rez-de-chaussée accessible par le fond de cour.

Le VENDEUR déclare que par suite des travaux d'aménagement du plateau, la désignation actuelle du lot est la suivante :

Un appartement à usage d'habitation situé au rez-de-chaussée, comprenant : cuisine, séjour, couloir, deux chambres, salle de bains, wc.

Et les cent soixante-treize millièmes (173 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro sept (7)

Une cave située au sous-sol, accessible par l'escalier

Et les trente-huit millièmes (38 /1000 èmes) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Une copie des plans des lots est annexée.

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

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de 62,96 M² pour le lot numéro UN (1), le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN, le 2 mars 2020, publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1, le 6 mars 2020 volume 2020P numéro 2041.

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN, le 2 mars 2020 publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1, le 13 mars 2020 volume 2020P numéro 2274.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

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

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** a émis le souhait d'aménager la cave sus-désignée et de la transformer en un soubassement à usage d'habitation.

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** que cette transformation nécessite :

- à la fois une autorisation d'urbanisme auprès de la Mairie,
- à la fois une autorisation d'une assemblée générale des copropriétaires.

Cette modification implique, au surplus de faire intervenir un géomètre afin de modifier l'état descriptif de division-règlement de copropriété, laquelle modification devra être constatée dans un acte notarié destiné à être publié auprès du service de la publicité foncière compétent.

L'**ACQUEREUR** a confirmé lors de la signature de l'avant-contrat ne pas vouloir ériger l'obtention de ces autorisations en une condition suspensive à la régularisation de l'acte authentique de vente et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

EFFET RELATIF

Concernant le lot numéro UN :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES notaire à ROUEN le 2 mars 2020 publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1 le 26 mars 2020, volume 2020P, numéro 2632.

Concernant le lot numéro SEPT :

Echange suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN le 28 avril 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

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

-Acquisition suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN le 2 mars 2020.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1, le 26 mars 2020 volume 2020P, numéro 2632.

-Echange suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN le 28 avril 2022, en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de ROUEN et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Impôt sur la mutation

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

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

L'assiette des droits est de DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR).

Droits

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 200 000,00	x	4,50 %	=	9 000,00
<i>Taxe communale</i> 200 000,00	x	1,20 %	=	2 400,00
<i>Frais d'assiette</i> 9 000,00	x	2,37 %	=	213,00
			TOTAL	11 613,00

Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	200 000,00€	0,10%	200,00€

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

Envoi du projet d'acte

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris dans l'avant contrat conclu entre elles.

Purge de la faculté de rétractation

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra ROBBES notaire à ROUEN le 18 février 2022.

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

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 18 février 2022.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

L'**ACQUEREUR** déclare expressément et irrévocablement ne faire aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce qu'il reconnaît.

Remise des pièces

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

- *Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.
- *Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- *Les informations financières suivantes :
 - *Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - *Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - *L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - *La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
 - *La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception à l'occasion de la pruge de son délai de rétractation ci-dessus relatée.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie contre le risque d'éviction

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- *qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- *qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- *que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- *que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- *qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- *que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- *qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- *subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Le **VENDEUR** s'oblige à fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le supplément du juste prix conformément aux dispositions de l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que l'**ACQUEREUR** ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le **VENDEUR** s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Cette action ne peut être intentée que par le précédent propriétaire et elle n'est recevable que durant deux années à compter du jour où il a vendu.

Garantie de jouissance

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

Garantie hypothécaire

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

Un état hypothécaire délivré le 16 mars 2022 et certifié à la date du 11 mars 2022, pour chacun des lots, ne révèle aucune inscription ni prénotation. Ces états hypothécaires sont demeurés ci-annexés.

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

Servitudes

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

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

***Une note relative aux servitudes** grevant l'ensemble immobilier est demeurée ci-annexée.

***Aux termes du règlement de copropriété de l'ensemble immobilier** reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné, le 2 mars 2020, il a été stipulé, ce qui concerne spécifiquement les lots privatifs ce qui suit ci-après rapporté :

« ARTICLE 1.6.3 - SERVITUDES

Servitudes de vue entre les lots

En raison d'un puits de lumière qui éclaire l'ensemble des niveaux et qui figurent sur les plans demeurés ci-annexés, il est constitué aux termes des présentes les servitudes de vues suivantes :

- entre les lots numéros deux (2), quatre (4) et cinq (5).*
- et entre les lots numéros un (1), trois (3) et cinq (5).*

Il s'agit en effet des velux du second étage ayant pour seul but d'éclairer le rez-de-chaussée et le premier étage.

Il est ici précisé que :

- seuls les propriétaires des lots numéros un (1) et deux (2) disposeront d'une télécommande pour permettre l'ouverture et la fermeture des velux.*
- les propriétaires des lots numéros trois (3), quatre (4) et cinq (5) disposeront d'un châssis fixe au sein duquel seront posés des carreaux de verre.*

Les carreaux de verre seront, soit posés sur un muret, soit posé du sol au plafond, à la convenance des propriétaires concernés et en fonction des contraintes techniques des lieux.

Ce châssis constitué de carreaux de verre délimitant les lots 3, 4 et 5 du vide sur puits de lumière.

Le propriétaire des lots numéros trois, quatre et cinq (5) s'interdisent des supprimer lesdits carreaux verre.

Cette vue ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité. »

Etat du bien

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

- *des vices apparents,
- *des vices cachés.

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

- *si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- *ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Contenance du terrain d'assiette

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

Impôts et taxes

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règlera à première demande au VENDEUR, par la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

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

Agence nationale de l'habitat

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

Contrats de distribution et de fourniture

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

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

Assurance

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

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

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont annexés.

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

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Changement de destination – Information - Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le VENDEUR déclare que l'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un changement de destination, ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN LOCATION DU BIEN

Déclaration préalable de location – Permis de louer

Il est ici rapporté les dispositions des articles L634-3 et L634-4 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

***Article L.634-3 du Code de la construction et de l'habitation :**

« Les personnes qui mettent en location un logement situé dans les zones soumises à déclaration de mise en location le déclarent, dans un délai de quinze jours suivant la conclusion du contrat de location, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, au maire de la commune. Cette déclaration ne concerne pas les propriétaires ou les logements mentionnés au second alinéa du I de l'article L. 634-1.

La déclaration est établie conformément à un formulaire dont le modèle est fixé par arrêté du ministre chargé du logement et peut être adressée par voie électronique si la délibération mentionnée à l'article L. 634-1 a prévu cette faculté. Pour les logements dont les contrats de location sont soumis à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le dossier de diagnostic technique prévu à ce même article est annexé à la déclaration.

Le dépôt de la déclaration donne lieu à la remise d'un récépissé, dont une copie est transmise pour information par le propriétaire au locataire.

Cette déclaration est renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

L'absence de déclaration de mise en location est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire.

Le bénéfice du paiement en tiers payant des aides personnelles au logement est subordonné à la production du récépissé de la déclaration de mise en location. »

***Article L.634-4 du Code de la construction et de l'habitation :**

« Lorsqu'une personne met en location un logement sans remplir les obligations de déclaration prescrites par le présent chapitre, le représentant de l'Etat dans le département peut, après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 € ; le produit en est intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat.

L'amende est proportionnée à la gravité des manquements constatés relatifs aux obligations de déclaration et ne peut être prononcée plus d'un an à compter de la constatation des manquements. »

En application de ces dispositions, le conseil municipal de la Ville de ROUEN a, aux termes d'une délibération en date du 17 décembre 2020, délimité une zone soumise à déclaration de mise en location. Ce dispositif est entré en vigueur au 1er octobre 2021.

A ce jour, le BIEN ne se trouve pas dans cette zone à ce jour.

Notion de logement décent

L'ACQUEREUR est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closet séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closet extérieur au logement à condition que ce water-closet soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Il est précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

Par ailleurs, les logements ayant une forte consommation d'énergie appelés « passoires thermiques » seront interdits à la location à partir de 2023. Ainsi, en application du décret numéro 2021-19 du 11 janvier 2021, à compter du 1er janvier 2023, un logement sera qualifié d'énergétiquement décent lorsque sa consommation d'énergie (chauffage, éclairage, eau chaude, ventilation, refroidissement...), estimée par le DPE et exprimée en énergie finale par mètre carré et par an, sera inférieure à 450 kWh/m2 (classe G).

De plus, l'ACQUEREUR est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le VENDEUR déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 9 mars 2022.

Par mention en date du 29 mars 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

I.- Du chef de la Société dénommée IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT

Aux termes de l'acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné, en date du 2 mars 2020, contenant vente du **BIEN** au profit du **PROMETTANT**, il a été stipulé sous le titre « Existence de travaux », ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Aux termes de l'acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné, le 2 mars 2020 contenant vente de l'immeuble objet des présentes au profit du VENDEUR, il a été stipulé sous le titre « Existence de travaux », ce qui suit ci-après rapporté :

« Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Un permis de construire a été délivré au **VENDEUR le 5 août 2014 par Monsieur le Maire de ROUEN, sous le numéro 76540 14 5 0020, **autorisant le changement de destination.***

Une copie de l'arrêté de permis de construire ainsi que de la demande est demeurée ci-annexée.

*Le **VENDEUR** déclare que l'ouverture de chantier a été déclarée en date du **10 juin 2016**. Il déclare, au surplus, que le chantier n'a pas été interrompu depuis plus d'un an.*

Ce permis est aujourd'hui définitif et en cours de validité.

*Ce permis n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.*

Est demeurée annexée aux présentes une attestation de non recours et non-retrait relative audit arrêté de permis de construire délivrée par la Mairie de ROUEN, le 24 janvier 2020.

*Le **VENDEUR** déclare avoir affiché ledit arrêté autorisant le permis de construire conformément aux dispositions de l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme.*

Ledit permis de construire a été transféré au profit de l'ACQUEREUR** suivant arrêté de transfert portant le numéro 76540 14 50020 T01 délivré par la Mairie de ROUEN, le 20 décembre 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée.*

L'ACQUEREUR déclare que ledit arrêté de transfert a fait l'objet d'un affichage continu, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat établi par Maître Timothée BECKMANN, Huissier de Justice à ROUEN le 27 février 2019 dont une copie est ci-annexée.

Est demeurée annexée aux présentes une attestation de non recours et non relatif audit arrêté de transfert de permis de construire délivrée par la Mairie de ROUEN le 5 novembre 2019 est demeurée ci-annexée.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun retrait ni recours, ainsi déclaré par l'ACQUEREUR.

*La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en Mairie de ROUEN par les soins de l'**ACQUEREUR** le 4 novembre 2019, ainsi qu'il résulte d'une copie de ladite déclaration demeurée ci-annexée.*

L'ACQUEREUR déclare n'avoir reçu à ce jour aucune notification de contestation suite à ladite déclaration d'achèvement.

-Au surplus, il est ici précisé que le notaire soussigné a sollicité auprès du Tribunal administratif de Rouen une attestation de non-recours relatives auxdites autorisation administratives conformément à l'article R600-7 du Code de l'urbanisme.

Est demeurée annexée une correspondance émanant du Tribunal administratif en date du 14 février 2020, laquelle stipule ce qui suit ci-après rapporté :

« (...)

Par courriel du 16 janvier 2020, vous avez sollicité auprès du tribunal administratif de Rouen la délivrance d'un certificat de non recours pour le PC 076 540 14 S00020 délivré à la société immobilière Meulan Hardricourt et le PC 076 540 14 S 0020 T01 délivré à la SAS C1.

Le mode d'enregistrement des requêtes dans l'application informatique dédiée à cet effet permet difficilement de répondre de manière certaine à votre demande.

En effet, des recherches peuvent être effectuées soit à partir du nom de l'autorité ayant délivré l'autorisation, soit à partir du nom du requérant (ce qui suppose de le connaître au préalable).

C'est la raison pour laquelle le Tribunal ne peut s'engager sur l'absence de tout recours contre un acte administratif.

Des recherches ont néanmoins été effectuées à partir des différentes entrées exposées ci-après : « 00200 », « Meulan », « Hardricourt » et « C1 ».

Sous les réserves évoqués ci-dessus, et à la date de ce jour, ces recherches n'ont pas permis d'identifier de recours contre la décision précitée.

Je précise cependant que si un recours avait été déposé devant la juridiction, l'autorité ayant délivré ladite décision en aurait été informée en application du principe du contradictoire.

(...)

*Le **VENDEUR** déclare que les travaux suivants ont été effectués :*

- Travaux de couverture, réalisés par la société BASTIEN COUVERTURE, dont le siège est à DEVILLE LES ROUEN (76250), 21 Sente aux Loups,

- Travaux de charpente, réalisés par la société CONCEPTION CHARPENTE, dont le siège est situé 29 chemin du Bon Clos 76800 SAINT ETIENNE DU ROUVRAY ; l'attestation de garantie décennale délivrée par GENERALI, pour l'année 2016, est demeurée annexée,

- Dalle phonique, réalisée par la société AEB, dont le siège social est situé 11 bis rue des Fontaines 76200 DIEPPE ; l'attestation de garantie décennale délivrée par la MAAF PRO, pour l'année 2017, est demeurée annexée,

- Pose des rails au 2ème étage, réalisée par la société PAINT COST,

- Pose de Placoplatre BA13 (en partie horizontale et sous les rampants) au 2ème étage, réalisée par la société PAINT COST.

*A ce jour, les travaux d'aménagement intérieurs tels que définis aux termes des devis établis par la société dénommée PAINT COST, SARL unipersonnelle, au capital de 2.000,00€, ayant son siège social à LE GRAND QUEVILLY (76120), 31 rue Lucie Aubrac, identifiée sous le numéro SIREN 800 060 873 RCS Rouen, représentée par **AVOVENTES AVOVENTES** ne sont pas terminés, ce dont l'ACQUEREUR a pu se rendre compte lors de ses visites.*

L'attestation d'assurance décennale de la société PAINT COST délivrée par la MAAF PRO pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2016 demeure annexée aux présentes.

*Le **VENDEUR** déclare que l'ensemble des travaux réalisés jusqu'à ce jour ont été réalisés dans les règles de l'art, à l'exception de ce qui va être expliqué ci-dessous :*

Il est annexé aux présentes un procès-verbal de constat dressé par Maître LEGER, huissier de justice à ROUEN, suite aux travaux réalisés par la société AEB (pose et fournitures de chapes de ciment), dont une copie est ci-annexée.

Ce constat a été porté à la connaissance de l'ACQUEREUR dès la régularisation de la promesse de vente susvisée, ce qu'il reconnaît expressément. » »

Pour la parfaite information de l'ACQUEREUR, sont demeurées annexées aux présentes :

- copie de l'arrêté de permis de construire ainsi que de l'arrêté de transfert,*
- copie des attestations de non recours desdites autorisations d'urbanisme,*
- copie des attestations d'assurance décennales des entreprises AEB, PAINT COST et CONCEPTION CHARPENTE, ci-dessus visées,*
- copie du procès-verbal d'Huissier du 27 mai 2017 ci-dessus relaté.*

II.- Du chef du VENDEUR

Le VENDEUR déclare avoir procédé à l'aménagement du plateau sans l'intervention d'entreprises et, pour ce faire, avoir réalisé les travaux suivants :

**Pose de l'installation électrique,*

**Cloisonnement intérieur du lot,*

- *Travaux de plomberie,
- *Revêtement sols,
- *Peinture.

En outre, le VENDEUR déclare et garantit également :

- *qu'il n'a pas modifié la *destination ou l'usage* du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- *qu'à sa connaissance les raccordements de la salle de bains et des wc ont été faits conformément aux réseaux des eaux de la copropriété, au règlement sanitaire de la Ville et n'ont pas fait l'objet d'une contestation de la part des copropriétaires,
- *qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs,
- *que les water-closets installés dans les BIENS ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- *travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de *surface de plancher* ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,
- *travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- *travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le VENDEUR confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'ACQUEREUR et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. **L'ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

Information au titre des travaux

Le rédacteur des présentes informe les Parties de ce que :

1 - Sont soumis à autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires nonobstant toute autorisation donnée par le règlement de copropriété et indépendamment de l'autorisation d'urbanisme qui serait par ailleurs nécessaire :

- *tous les travaux modifiant l'harmonie ou l'aspect extérieur de l'Ensemble immobilier,
- *tous les travaux affectant les parties communes de l'Ensemble immobilier, par exemple un élément de structure du bâtiment (murs porteurs), ou ayant pour objet de réunir aux parties privatives des Biens des parties communes, par exemple un palier ou un couloir commun ou des combles, même affectés à la jouissance privative d'un ou plusieurs copropriétaires, ou le raccordement à des canalisations communes ;
- *tous les travaux ayant pour objet de créer de la surface de plancher, par exemple par la création d'une mezzanine.

2 - Les travaux effectués en contravention de cette règle peuvent être sanctionnés par la remise des lieux en leur état primitif.

Déclarations du **VENDEUR** sur les travaux concernant les lots objet des présentes :

Par conséquent, le VENDEUR déclare :

*n'avoir entrepris dans l'immeuble vendu aucun travaux en infraction aux *dispositions d'urbanisme* et nécessitant l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme (déclaration de travaux, permis de construire),

*que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes (gaines techniques, colonnes montantes et/ou descentes, structures et/ou murs porteurs...) qui n'auraient pas été *régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires*,

*que la consistance **BIEN** n'a pas été *irrégulièrement modifié* de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes, par exemple les combles,

*qu'il n'a abattu aucun mur porteur,

*qu'il n'a réalisé dans le **BIEN** aucun travaux en infraction avec le règlement de copropriété de l'immeuble et ses modificatifs le cas échéant, avec la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, ou ayant nécessité une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires non obtenue, que ces éventuels travaux ne constituaient que des *travaux d'aménagement intérieur* et ne nécessitaient pas une autorisation de la copropriété,

*qu'il n'a jamais eu à ce jour de *contestation, réclamation, procédure, sinistre, ou recours*, de la Mairie, d'une autorité administrative, du syndic ou d'un copropriétaire à propos (du) des lot(s) objet des présentes ou du fait de la réalisation des travaux, depuis qu'il en est devenu propriétaire,

*Qu'il n'a pas entrepris de travaux ayant occasionnés de *sinistre* ou de *trouble* sur les lots voisins,

*que depuis qu'il est devenu propriétaire, il n'a subi ou généré *aucun dégât des eaux* et n'a reçu *aucune injonction de travaux* à ce sujet de qui que ce soit,

*qu'en tout état de cause le **BIEN** objet des présentes n'est pas l'objet ou la cause d'un sinistre.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future

Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.
--	---	---	--

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Pour les parties privatives

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par ACTIVDIAG le 17 août 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : « **Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire.** »

Pour les parties communes

Aucun renseignement n'a été obtenu à ce jour, le **VENDEUR** déclarant de son côté ignorer la situation des parties communes au regard du saturnisme.

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Amiante

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

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

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- *soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- *soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- *soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Concernant le lot 1 :

Un état établi par ACTIVDIAG le 17 août 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Concernant le lot 7 ainsi que les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi, du chef du précédent propriétaire, sur l'intégralité de l'immeuble avant sa mise en copropriété (en ce compris les caves) par DEFIM le 12 juin 2013.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- *qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- *qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- *qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- *que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Pour les parties communes

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

Il est fait observer que la décision de constitution de ce dossier incombe au syndicat des copropriétaires.

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par ACTIVDIAG76 répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 17 août 2021, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **Aucune anomalie.**

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pour-

rait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- *Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- *Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- *La valeur isolante du bien immobilier.
- *La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements avec un DPE de classe G sera interdite. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F.

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

- *Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- *Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- *Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- *Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.
- *Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Un diagnostic établi par ACTIVDIAG76 le 16 août 2021, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- *Consommation énergétique : Classe D : 196 kWh/m².an
- *Émissions de gaz à effet de serre : Classe B : 6 kg éqCO2/m².an

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

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

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

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

La commune de ROUEN se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

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

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

Diagnostics environnementaux

Assainissement

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

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

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

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

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

Etat des risques et pollutions

Est demeuré annexé aux présentes un dossier établi par la société NOTA-RISQUES, lequel comprend :

- Un état des risques et pollution,
- Zonage sismicité,
- Cartographie relative aux mouvements de terrain,
- arrêtés préfectoraux relatifs aux risques naturels et technologiques,
- Un état de risques de pollution de sols (BASIAS et BASOL),
- Un état des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance, tant par la lecture que par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- *des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- *de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- *qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration

intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Certificat de l'article 20II

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

Immatriculation du syndicat des copropriétaires

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

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AG0-228-221.

Carnet d'entretien de l'ensemble immobilier

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- *si des travaux importants ont été réalisés,
- *si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- *s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- *l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le carnet d'entretien dressé par le précédent Syndic est demeuré ci-annexé.

Diagnostic technique global

Le 1er alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- *une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- *un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,

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

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

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

Le diagnostic technique global a été établi lors de la mise en copropriété par QUALIOM le 26 avril 2019, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Fiche synthétique

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

La fiche synthétique a été établie le 22 janvier 2021 dont une copie est annexée.

Emprunt collectif

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

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

Fonds de travaux

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

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

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

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

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

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent, en principe, pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Toutefois, conformément aux conventions des parties résultant de l'avant-contrat, l'ACQUEREUR rembourse ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, au VENDEUR le montant du fonds travaux attaché aux lots vendus.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

garantie de superficie

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

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

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de 62,96 M² pour le lot numéro UN (1), ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ACTIVDIAG 76 le 17 août 2021 annexée.

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

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

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

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

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

Statut de la copropriété

Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

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

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

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

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

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une

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

Un exemplaire du règlement de copropriété a été remis dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Syndic de l'immeuble

La fonction de syndic bénévole est assurée

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic est annexé.

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

Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

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

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

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

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

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

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

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

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Répartition de travaux

Aux termes de l'avant-contrat établi entre les parties, la charge financière relative aux travaux décidés en assemblée générale des copropriétaires se tenant jusqu'à la date dudit avant-contrat, est supportée par le Vendeur.

Pour l'information de l'**ACQUEREUR**, les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires lui ont été remis avant ce jour, ainsi déclaré.

Répartition des charges

Le **VENDEUR** règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- *l'ensemble des provisions exigibles au jour de l'acte, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- *tout arriéré de provisions ou toutes avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- *et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- *sans omettre les honoraires de mutation incombant au **VENDEUR** tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

L'**ACQUEREUR** supporte les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date, et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Convention des parties sur les procédures

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

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

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

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

Règlement définitif des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel.

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée.

Absence de travaux

Les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires qui sont annexés révèlent qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir,

et l'état délivré par le syndic révèle qu'il n'y en a pas en cours, le **VENDEUR** attestant en tant que de besoin que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

Reconstitution des avances

L'état délivré par le syndic révèle qu'il n'a pas été constitué d'avance de trésorerie ou de fonds de roulement.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

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

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

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

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

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

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

ORIGINE DE PROPRIETE

1ent - En ce qui concerne le lot numero 1 -

Du chef de

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à **AVOVENTES** par suite de l'acquisition qu'elle a réalisée, avec d'autres biens, de :

La Société dénommée **SAS C1**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 300000 €, dont le siège est à ROUEN (76000), 14 rue du Baillage, identifiée au SIREN sous le numéro 533401519 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN le 2 mars 2020 régulièrement publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1 le 26 mars 2020, volume 2020P, numéro 2632.

2ent - En ce qui concerne le lot numero 7

Du chef de

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à **AVOVENTES** par suite de l'acquisition qu'elle a réalisée à titre d'échange pur et simple de : **AVOVENTES**

En contrepartie du lot numéro 12 dépendant dudit ensemble immobilier.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN ce jour, préalablement aux présentes.

Une copie authentique dudit acte sera publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

Du chef de

Ledit bien appartient en propre à par suite de l'acquisition qu'il a réalisé seul, avec d'autres biens, de :

AVOVENTES

Moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Aux termes dudit acte, a déclaré remployer des fonds propres consistant en un contrat d'assurance-vie souscrit antérieurement à son union.

Du chef de

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient à par suite de l'acquisition qu'elle a réalisée, avec d'autres biens, de :

La Société dénommée **SAS C1**, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 300000 €, dont le siège est à ROUEN (76000), 14 rue du Baillage, identifiée au SIREN sous le numéro 533401519 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire à ROUEN le 2 mars 2020 régulièrement publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

3ent - Origine de propriété antérieure commune aux deux lots vendus

Du chef de la Société C1

L'ensemble immobilier objet des présentes appartenait antérieurement à la SAS C1, par suite de l'acquisition qu'elle a réalisée de :

La Société dénommée **IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 700.000,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 10 allée des Orchidées, identifiée au SIREN sous le numéro 660 501 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, le 2 mars 2020.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1er.

Du chef de la Société dénommée IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT

I.-En ce qui concerne les biens cadastrés section LB n°s 156 et 157 :

Du chef de la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT »

L'immeuble dont il s'agit appartient à la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT », par suite de l'acquisition qu'elle a réalisée de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu Maître Grégoire OZANNE, Notaire à ROUEN, le 2 septembre 2013. Moyennant un prix stipulé payable au plus tard le 1er septembre 2023, au moyen d'un seul versement, avec intérêts au taux légal.

Ledit prix a été entièrement payé depuis ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-dessus.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1er le 27 septembre 2013 volume 2013P numéro 6415.

A la sûreté et en garantie du paiement du prix de vente stipulé payable à terme, une inscription de privilège de vendeur a été prise audit service de la publicité foncière le 27 septembre 2013 volume 2013V numéro 2539, ayant effet jusqu'au 1er septembre 2024.

Du chef de AVOVENTES

L'immeuble dont il s'agit appartenait antérieurement en propre à AVOVENTES
par suite des actes ci-après relatés :

1°) Originairement

Les biens en cause dépendaient de la communauté légale de biens réduite aux acquêts existant entre AVOVENTES par suite de l'acquisition que AVOVENTES en avait faite seul, au cours de ladite communauté, de :

La société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE DU 17 RUE DE LE NOSTRE A ROUEN (76), société à responsabilité limitée, dont le siège était alors à PARIS, 23 Boulevard des Capucines sous le numéro 59 B 4728.

Suivant acte reçu par Maître ROCHETTE, Notaire à Rouen, le 31 juillet 1974, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de Rouen, le 14 août 1974, volume 1307 numéro 5.

2°) Donation entre vifs à titre de partage anticipé de la nue-propriété conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, de divers biens et notamment de l'immeuble dont s'agit, aux termes d'un acte reçu par Maître GENGE, Notaire à Rouen, le 30 mars 1979, par :

AVOVENTES

à :

AVOVENTES

Et partage entre lesdits donataires des divers biens donnés.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Rouen, le 11 mai 1979, volume 3082, numéro 7.

3°) Donation de l'usufruit à titre de partage anticipé conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert GENGE, Notaire à Rouen, le 16 septembre 1981, par :

AVOVENTES

A leurs cinq enfants susnommés qui ont ensuite procédé au partage des divers biens donnés.

Aux termes de cet acte, il a été prévu le règlement d'une soulte par AVOVENTES d'un montant de quarante-deux mille francs (42.000,00 frs) qui a été quittancée à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Rouen, le 26 octobre 1981, volume 4024, numéro 7.

Observation étant ici faite que les réserves de droit de retour ainsi que les interdictions stipulées aux actes sus-énoncées se sont trouvées éteintes par suite du décès de, savoir :

- de [REDACTED]

[REDACTED] ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître Marc LAURENT, Notaire à Rouen le 25 janvier 1989,

- et de [REDACTED]

[REDACTED] ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété reçu par Maître Marc LAURENT, Notaire à Rouen, le 30 janvier 2003.

Sans laisser d'autres héritiers réservataires que leurs cinq enfants susnommés.

II.-En ce qui concerne le lot-volume n°1 dépendant de la parcelle cadastrée section LB numéro 169

Du chef de la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT »

Ledit lot-volume a été créé et attribué au **VENDEUR** aux termes de l'état descriptif de division volumétrique reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné en date de ce jour, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1er.

L'assiette de cette volumétrie cadastrée section LB numéro 169 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 157, dont l'origine est ci-dessus énoncée.

III.- En ce qui concerne le bien cadastré section LB numéro 171

Du chef de la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT »

La parcelle cadastrée section LB numéro 171 a été attribuée au **VENDEUR** en contre-échange de la parcelle section LB numéro 168 par :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU L'IMMEUBLE SITUE A ROUEN 10 RUE DUGUAY TROUIN**, Syndicat de copropriété dont le siège est à ROUEN (76000), 10 rue Duguay Trouin, non immatriculée au SIREN.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné en date de ce jour, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1er.

Cet échange a été consenti sans soulte.

Du chef du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU L'IMMEUBLE SITUE A ROUEN 10 RUE DUGUAY TROUIN

**Règlement de copropriété – état descriptif division*

L'immeuble situé à ROUEN (76000), 10 rue Duguay Trouin originellement cadastré section LB numéro 77 est soumis au statut de la copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Daniel MOUCHEL, Notaire à ROUEN, les 30 avril et 7 mai 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER, le 7 juillet 1982 volume 4288 numéro 11.

Ledit règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, ce jour, aux termes duquel la parcelle cadastrée section LB numéro 171 a été extraite de l'assise a copropriété.

Une copie authentique dudit acte a été régulièrement publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1.

Les parties dispensent le notaire soussigné de relater plus amplement l'origine de propriété antérieure relative à l'immeuble situé au 10 rue Duguay Trouin, déclarant vouloir se référer à celle reprise aux termes de l'état descriptif de division volumétrique en date de ce jour, ci-dessus visé.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

CONVENTIONS ANTERIEURES

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

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

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera

désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- *en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- *en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : 131 Chemin des Depresmesnil 76600 LE HAVRE.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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

DEMANDE DE RESTITUTION - AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de

l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

SUIVENT LES SIGNATURES

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

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

