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 Télé@ctes, a été enregistré et publié le 13/09/2012 à la conservation des hypothèques de ROUEN 1ER BUREAU

Numéro de dépôt : 2012D11417

Volume : 2012P07285

Montant total des droits : 3 665,00

Détails des droits :

Base :	72 000,00	Taux :	3,80	Montant droit :	2 736,00
Base :	2 736,00	Taux :	2,37	Montant droit :	65,00
Base :	72 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	864,00

Salaires/CSI : 72,00

Total liquidation : 3 737,00

Reçu : Trois mille sept cent trente-sept Euros

Le conservateur des hypothèques

Date de signature : 09/11/2012

Copie du document

réf : A 2011 08768 / GL/CB/SDB / GL/CB

VENTE

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL DOUZE
Le VINGT-NEUF AOUT

A ROUEN (76000), 20, Boulevard des Belges, en l'étude du notaire soussigné.

Maître Gonzague LAMORIL, notaire soussigné, membre associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Hervé GUEROULT, Alain DEBADIER et Gonzague LAMORIL, notaires" titulaire d'un office notarial dont le siège est à ROUEN (Seine-Maritime), 20 Boulevard des Belges,

Avec la participation de Maître Dominique GRUEL, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial dénommée "Dominique GRUEL, et François-Xavier LEPESQUEUR, Notaires associés", dont le siège est à SOTTEVILLE LES ROUEN CEDEX (Seine-Maritime), 175 avenue du 14 Juillet, assistant l'acquéreur,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

PARTIES A L'ACTE

1) Vendeurs

Désignés ci-après, ensemble, "LE VENDEUR"
Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.
D'UNE PART

2) Acquéreur

Désigné ci-après "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

Présence - représentation
1) En ce qui concerne "LE VENDEUR" :

AVOVENTES

DESIGNATION DES BIENS

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (Seine-Maritime)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à **SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76800), place René Binet, numéros 1 à 7** Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BS	105	1, Place René Binet	01 a 71 ca
	BS	465	1, Place René Binet	10 a 66 ca
	BS	466	1, Place René Binet	03 a 03 ca
				15 a 40 ca

Au 1, Place René Binet.

1- Lot numéro 104 - Une cave, au sous-sol du bâtiment A, escalier 1, portant le numéro 104

Et les 7 / 10.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

2- Lot numéro 181 - Un appartement de trois pièces principales, au 4ème étage du bâtiment A, escalier 1, porte gauche, portant le numéro 181

Et les 213 / 10.000 èmes des parties communes de l'immeuble.

Telles que lesdites fractions d'immeubles existent sans exception ni réserve.

Pour désigner les biens vendus dans le corps de l'acte, il sera parlé indifféremment d'"immeuble" ou de "fractions d'immeuble".

Superficie des parties privatives - Pour l'application des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez", le vendeur déclare que les superficies des parties privatives soumises à garantie de contenance sont les suivantes :

Lot numéro 181 : 56,02 m².

Il déclare, en outre, que ces mesures ont été effectuées par AVOVENTES AVOVENTES du Cabinet A.EXACT ainsi qu'il résulte d'un certificat établi en date du 6 Août 2010, demeuré ci-annexé et qu'il n'a été effectué depuis la délivrance de ce certificat aucun aménagement susceptible de modifier cette superficie.

Il est ici précisé que la cave composant le lot numéro 104, est exclue du champ d'application de ladite loi.

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient aux vendeurs, savoir :

- A AVOVENTES : à concurrence de UN / QUART (1/4) en pleine propriété.
- A AVOVENTES : à concurrence de UN / QUART (1/4) en pleine propriété.

- A AVOVENTES : à concurrence de UN / QUART (1/4) en pleine propriété.
- A AVOVENTES : à concurrence de UN / QUART (1/4) en pleine propriété.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Cession-attribution par la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, au profit des AVOVENTES suivant acte reçu par Maître Gonzague LAMORIL, Notaire à ROUEN (76000), le 27 Juin 2012, dont une expédition sera publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN (76000), dès avant ou en même temps que les présentes.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété, sous condition suspensive de son approbation, dressé par Maître HOURMAND, Notaire à ROUEN, le 25 mai 1982, publié au premier Bureau des Hypothèques de ROUEN, le 30 juillet 1982, volume 4315, numéro 8.

Procès verbal d'approbation déposé au rang des minutes de Maître HOURMAND, notaire susnommé, le 25 mai 1982 et publié audit bureau des hypothèques de ROUEN le 30 juillet 1982, volume 4315, numéro 9.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

En outre, l'acquéreur supportera seul le montant de la commission due à l'agence CABINET LINTOT, sise à ROUEN (76000), 15, rue de la République, titulaire d'un mandat donné par le Vendeur sous le numéro 889, stipulant la commission à la charge de l'acquéreur, et qui s'élève à la somme de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €), toutes taxes comprises ; laquelle somme ne constituant pas une charge augmentative du prix.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation.

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €).**

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, le vendeur déclare :
Qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
Que l'immeuble faisant l'objet des présentes est achevé depuis plus de cinq ans.
En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**,
Base d'imposition - Pour le calcul de la taxe de publicité foncière, il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €)
Par suite, la base d'imposition s'élève à la somme de SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €).
Taxe de publicité foncière - La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.
Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.
Taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application de l'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme.
En conséquence, **aucune taxe n'est due**.
Impôt sur la plus-value - Le notaire soussigné a informé chaque vendeur qu'en vertu des dispositions des articles 150 U et suivants du Code général des impôts et sauf exonération prévue, une déclaration contenant les éléments servant à la liquidation de la plus-value éventuelle, établie conformément aux dispositions de l'article 150 VG du même code, doit être déposée par ses soins à l'appui de la réquisition de publier ou de la présentation à l'enregistrement.
Le notaire soussigné a également informé chaque vendeur que le montant de l'impôt sur la plus-value éventuelle est prélevé sur le prix de vente et perçu directement par la recette des impôts ou la conservation des hypothèques lors du dépôt de la formalité.
A toutes fins utiles, chaque vendeur déclare sous sa responsabilité :
1 - AVOVENTES :
Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de ROUEN EST, Cité administrative Sains Sever, 21, Quai Jean Moulin, BP 1002, 76037 ROUEN Cédex ;
Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé dans l'effet relatif, l'immeuble vendu a été :
1°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de AVOVENTES
La mutation des parts au profit AVOVENTES a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.
La succession n'ayant donné lieu à aucune imposition, il y a lieu de retenir la valeur figurant dans la cession attribution, constatant la mutation immobilière, au jour de la succession (BOI 8 M-1-05, n°30 et Rép. Bobe, JOAN, 16 août 2005, n°62821, p. 7843), soit pour la totalité de l'immeuble la somme de TRENTE HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (38.112,25 €), soit pour les droits transmis, étant de moitié, la somme de DIX-NEUF MILLE CINQUANTE-SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (19.056,13 €) ;
2°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de AVOVENTES

AVOVENTES

La mutation des parts au profit AVOVENTES a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.
Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué en totalité à la somme SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €), soit pour la moitié dépendant de la succession à la somme de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00€) ;
2 - AVOVENTES :
Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de LOUVIERS, Centre des Finances Publiques, Place de la Demi Lune, BP 518, 27405 LOUVIERS Cédex ;
Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé dans l'effet relatif, l'immeuble vendu a été :
1°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de AVOVENTES

La mutation des parts au profit AVOVENTES a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.
La succession n'ayant donné lieu à aucune imposition, il y a lieu de retenir la valeur figurant dans la cession attribution, constatant la mutation immobilière, au jour de la succession (BOI 8 M-1-05, n°30 et Rép. Bobe, JOAN, 16 août 2005, n°62821, p. 7843), soit pour la totalité de l'immeuble la somme de TRENTE HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (38.112,25 €), soit pour les droits transmis, étant de moitié, la somme de DIX-NEUF MILLE CINQUANTE-SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (19.056,13 €) ;
2°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de AVOVENTES

La mutation des parts au profit AVOVENTES a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.
Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué en totalité à la somme SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €), soit pour la moitié dépendant de la succession à la somme de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00€) ;
3 - AVOVENTES :
Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de ROUEN OUEST, Cité administrative Saint Sever, 21, Quai Jean Moulin, BP 1002, 76037 ROUEN Cédex ;
Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé dans l'effet relatif, l'immeuble vendu a été :
1°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de AVOVENTES

La mutation des parts au profit AVOVENTES a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.
La succession n'ayant donné lieu à aucune imposition, il y a lieu de retenir la valeur figurant dans la cession attribution, constatant la mutation immobilière, au jour de la succession (BOI 8 M-1-05, n°30 et Rép. Bobe, JOAN, 16 août 2005, n°62821, p. 7843), soit pour la totalité de l'immeuble la somme de TRENTE HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (38.112,25 €), soit pour les droits transmis, étant de moitié, la somme de DIX-NEUF MILLE CINQUANTE-SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (19.056,13 €) ;
2°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de AVOVENTES

La mutation des parts au profit AVOVENTES a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.

Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué en totalité à la somme SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €), soit pour la moitié dépendant de la succession à la somme de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00€) ;

4 - :

Qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du Service des Impôts de ROUEN EST, Cité administrative Saint Sever, 21, Quai Jean Moulin, BP 1002, 76037 ROUEN Cédex ;

Et que, ainsi qu'il est ci-dessus analysé dans l'effet relatif, l'immeuble vendu a été :

1°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de

La mutation des parts au profit de a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.

Il y a lieu de retenir la valeur figurant dans la cession attribution, constatant la mutation immobilière, au jour de la succession (BOI 8 M-1-05, n°30 et Rép. Bobe, JOAN, 16 août 2005, n°62821, p. 7843), soit pour la totalité de l'immeuble la somme de TRENTE HUIT MILLE CENT DOUZE EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (38.112,25 €), soit pour les droits transmis, étant de moitié, la somme de DIX-NEUF MILLE CINQUANTE-SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (19.056,13 €) ;

2°) pour une partie : les parts de la SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, donnant vocation aux lots 104 et 181 objet des présentes, ont été recueillies par lui dans la succession de

La mutation des parts au profit a été constatée suivant acte du 27 Juin 2012, ainsi qu'il est dit ci-dessus dans l'effet relatif.

Dans la déclaration de cette succession, cet immeuble a été évalué en totalité à la somme SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS (72.000,00 €), soit pour la moitié dépendant de la succession à la somme de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00€) ;

Projet de liquidation des droits

	Base	Taux	Montant
	72.000,00	3,80 %	2.736,00
	2.736,00	2,37 %	65,00
	72.000,00	1,20 %	864,00
			3.665,00

ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

****

DEUXIEME PARTIE
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
URBANISME - CONSTRUCTION - PREEMPTION
CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme délivré le 27 Avril 2012, au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme est demeuré ci-annexé, duquel il ressort notamment que l'immeuble objet des présentes :

- est soumis au droit de préemption urbain renforcé au profit de la Ville de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY
- est situé dans le périmètre d'un PPRi

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

La présente vente ne réalise aucune division de propriété.
La maire de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76800), a d'autre part délivré :
- à la date du 9 Mai 2012, une note de renseignements d'urbanisme, demeurée jointe et annexée après mention, de laquelle il ressort notamment que l'immeuble objet des présentes, est :
* situé en zone UC
* soumis au droit de préemption urbain (délibération du conseil municipal du 25 Juin 1987, et du 15 Mars 1990) - DPU renforcé
Au profit de la Ville de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY
* numéroté 1, Place René Binet
* situé en zone de protection contre le bruit (arrêté interministériel du 6 Octobre 1982)
- à la date du 9 Mai 2012, un questionnaire réponse, demeuré joint et annexé après mention, duquel, il ressort notamment, que l'immeuble objet des présentes :
* n'est pas situé dans une zone de carrières, marnières ou de cavités souterraines
* est situé à l'intérieur d'un périmètre d'un PPRi
* n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité
* est desservie par une voie publique communale
* n'est pas situé dans une zone inondable
Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - Bien que les fractions d'immeubles vendues entrent dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-4 a) du Code de l'urbanisme, comme constituant un seul local à usage d'habitation et ses locaux accessoires, compris dans un immeuble dont la mise en copropriété verticale résulte d'un règlement de copropriété publié au bureau des hypothèques depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des énonciations de la désignation de l'immeuble, leur aliénation donne ouverture au droit de préemption urbain comme étant situées dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation de fractions d'immeuble de cette nature ait été décidée en vertu du dernier alinéa de l'article L.211-4 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de la note de renseignements d'urbanisme susvisée.
En conséquence, la Déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec accusé de réception.
Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date à SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76800) du 26 Juin 2012, dont l'original est demeuré ci-annexé. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.
Droit de préemption du locataire - La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué en faveur des locataires d'habitation par l'article 15-II alinéa premier de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi numéro 2006-685 du 13 juin 2006, l'immeuble objet des présentes étant vendu libre de toute location.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Lutte contre le saturnisme - Le vendeur déclare que **l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb** lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été **construit après le 1er janvier 1949.**
Par ailleurs, le vendeur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.
Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs au saturnisme.

Réglementation sur l'amiante - Le vendeur déclare que **l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article R.1334-23 du Code de la santé publique,** comme ayant été bâti en vertu d'un **permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.**

A) En ce qui concerne les parties privatives, et conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique**, le vendeur a produit un constat précisant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel constat, établi le 6 Août 2010, par [illegible] de la société A.EXACT, contrôleur technique ou technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du code susvisé, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

B) En ce qui concerne les parties communes, le vendeur déclare qu'un dossier technique "amiante" a été constitué conformément aux dispositions de l'article R.1334-26 du Code de la santé publique.

Par conséquent, et conformément aux dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-24 du Code de la santé publique, une copie de la fiche récapitulative contenue dans ledit dossier technique "amiante", de laquelle il résulte **l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante**, tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, est demeurée ci-annexée.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis par un contrôleur technique ou un technicien de la construction certifiant avoir obtenu l'attestation de compétence prévue par le deuxième alinéa de l'article R.1334-29 du Code de la santé publique.

Termites - Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Diagnostic de performance énergétique - Le vendeur déclare que **l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.**

Conformément à ces dispositions, **le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique** établi le 6 Août 2010, par [illegible] de la société A.EXACT, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.134-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"Le diagnostic de performance énergétique comprend :

a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée;

d) L'évaluation de la quantité d'énergie d'origine renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisée dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;
h) Lorsque le bâtiment ou la partie de bâtiment est équipé d'une chaudière d'une puissance supérieure ou égale à 20 kilowatts, le rapport d'inspection de la chaudière."
Etat de l'installation intérieure de gaz - Le vendeur déclare que **l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans** et entre dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit Code, **le vendeur a produit un état de cette installation intérieure de gaz** en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.
Il est ici précisé que cet état a été établi, le 6 Août 2010, par AVOVENTES de la société A.EXACT, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.
De cet état, il résulte les éléments suivants :
"L'installation comporte une ou des anomalies de type DGI, qui devront être réparées avant remise en service".
Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure de gaz.
Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le vendeur déclare que **l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans** et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit Code**, le vendeur a produit un état de cette installation intérieure d'électricité** en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.
Il est ici précisé que cet état a été établi, le 11 Août 2010, par AVOVENTES de la société A.EXACT, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.
De cet état, il résulte les éléments suivants :
"L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent".
Parfaitement informé de cette situation, l'acquéreur accepte que la vente soit conclue en l'état et décide de faire son affaire personnelle de la mise en conformité de l'immeuble objet des présentes au regard de la réglementation relative à la sécurité de l'installation intérieure d'électricité.
Risques technologiques et naturels - Le vendeur déclare que suivant arrêté de la Préfecture de la Seine-Maritime en date du 29 mars 2009, la ville de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY est située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit le 29 juillet 1999 et approuvé le 20 avril 2009.
Demeurent annexés aux présentes après mention:
- Une copie de l'arrêté préfectoral,
- La fiche synthétique de la ville,
- la copie de la carte des aléas du PPRN,
- La copie de la carte de zonage du PPRN,
Au surplus, le VENDEUR déclare que les biens immobiliers objets des présentes :
- ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques définie par décret en Conseil d'Etat,
- sont situés dans une zone de sismicité de niveau 1 (très faible), selon le classement établi par le décret en date du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
Etat des risques - En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 27 Juin 2012, au vu du dossier communal d'informations, demeurera annexé aux présentes.
De cet état, il résulte ce qui suit :
"Située dans la vallée de la Seine, la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray est concernée, dans ses parties urbanisées et naturelles, par des risques d'inondation liés au débordement du fleuve".

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte. Le vendeur déclare n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation, qui à sa connaissance ne nécessite aucun entretien.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.

Information de l'acquéreur - L'acquéreur déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.

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

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

Et qu'en conséquence, l'acquéreur 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."

Arrêté de péril - Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas frappé d'un arrêté de péril au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni d'une interdiction, temporaire ou définitive, d'habiter ou d'utiliser les lieux en exécution de l'article L.511-2 du même Code.

Déclaration d'insalubrité - Le vendeur déclare que l'immeuble ne fait pas l'objet d'une déclaration d'insalubrité au sens de l'article L.1331-25 du Code de la santé publique et n'avoir reçu aucune injonction de travaux ni interdiction temporaire ou définitive d'habiter de la part du représentant de l'Etat dans le département au sens de l'article L.1331-24 du même Code.

Mérules et autres champignons - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'est pas contaminé par des champignons de type mérules ou autres.

Logement décent - Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun engagement ni obligation de location, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, sur les biens vendus, et l'acquéreur, quant à lui, ne pas vouloir les destiner à la location.
L'acquéreur déclare faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, des dispositions de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

1.- Obligations des vendeurs
Etat - Contenance - Les fractions d'immeuble vendues sont délivrées dans leur état actuel.
Les parties déclarent être informées des dispositions de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 dite "loi Carrez" et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 aux termes desquelles si la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de prix proportionnelle à la moindre mesure mais que si la superficie est supérieure à celle ci-dessus exprimée, l'excédent ne donne lieu à aucun supplément de prix.
Elles reconnaissent en outre que ces dispositions ne sont pas applicables à la cave formant le lot numéro 104, pour laquelle toute différence de contenance, même supérieure à un vingtième, fera le profit ou la perte de l'acquéreur.
Déclarations complémentaires sur l'immeuble Le vendeur déclare en outre :
Qu'il n'a pas effectué dans les lots vendus, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires.
Qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance des lots vendus par une annexion ou une utilisation privative de parties communes.
Qu'il n'a pas effectué dans le bien vendu de travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire ou une déclaration préalable, dont l'achèvement remonterait à moins de dix ans.
Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".
Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.
Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.
Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, la conformité aux normes actuellement en vigueur du raccordement des installations présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.
Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.
A ce sujet, il est ici précisé que la conservation des hypothèques a délivré à la date du 23 Janvier 2012, prorogé à la date du 25 Juin et 22 Août 2012, du chef de trois précédents propriétaires, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.
2.- Obligations de l'acquéreur
Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujetti.
Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.
Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :
- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années antérieures.

- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.
- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble dont dépendent les fractions vendues n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, et de tous règlements le régissant, notamment le règlement de copropriété.

Assurance-incendie - Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant les lots de copropriété vendus à compter de l'entrée en jouissance.

3 - Dispositions relatives à la copropriété

Règlement de copropriété - L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels, dont il déclare avoir pris connaissance et reconnaît en avoir reçu une copie ce jour.

L'ACQUEREUR sera, par le seul fait des présentes, subrogé tant activement que passivement 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, publiées pour celles devant l'être, en ce qu'ils concernent les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

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

Syndic de l'immeuble :

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est FONCIA HAUGUEL, ROUEN (76000), 22 place Saint-Marc.

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 issu du décret numéro 2004-479 du 27 mai 2004 sur la copropriété a été délivré par le Syndic à la date du 27 Juin 2012

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.

Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-57 du 10 juillet 1965) ;
- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUEREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
- Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes : il est convenu entre les parties que le VENDEUR supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR.

B - Travaux : le VENDEURsupportera le coût des travaux de copropriété décidés avant ce jour, exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'ACQUEREUR supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de ce jour.

Application de ces conventions

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus-visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlement effectués par le VENDEUR: le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel soit un montant de QUATRE CENT VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES (423,82 €) ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

tout arriéré de provisions ou 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 et notamment la somme de 65,78 €, due au titre des avances exigibles pour un appel de fonds dit de provisions spéciales

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, soit un montant de CINQ CENT NEUF EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (509,50 €).

Des sommes dues par le vendeur, sera déduite, celle de 44,06 €, correspondant un solde créditeur de charges annuelles au 31 Décembre 2012

Toutefois, l'ACQUEREUR a remboursé à l'instant même au VENDEUR, par la comptabilité du notaire soussigné, le prorata des charges du trimestre en cours, soit la somme de SOIXANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGT-UN CENTIMES (66,81 €), dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au VENDEUR ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlement effectués par l'ACQUEREUR: l'ACQUEREUR supportera :

les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à ce jour, soit la somme CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS ET QUARANTE ET UN CENTIMES (195,41 €) pour les appels du 3ème trimestre 2012, 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.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au VENDEUR dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu à ce jour et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'ACQUEREUR, les parties déclarent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues sans recours contre le notaire soussigné.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : le VENDEUR déclare qu'il existe:

un fonds de roulement pour un montant de SOIXANTE DEUX EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES : 62,76 €

et des avances nommées provisions spéciales, pour SEPT CENT TROIS EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES (703,33 €)

Soit au total la somme de SEPT CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE-DIX-HUIT CENTIMES (774,78 €).

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant du fonds de roulement, le syndic devra alors procéder au remboursement au vendeur de cette somme.
- Caractère définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède compte tenu des règlements opérés par les parties ce jour en application des conventions qui précèdent, le VENDEUR se désiste en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes les sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente relativement aux biens et droits immobiliers objets des présentes, et corrélativement l'ACQUEREUR fera son profit ou sa perte exclusifs de tout trop perçu ou moins perçu pour l'exercice en cours. Par suite, l'ACQUEREUR renonce en faveur du VENDEUR à demander à ce dernier le remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à régler ultérieurement au titre de provisions ou de dépenses comprises ou non comprises dans le budget prévisionnel et couvrant la période antérieure à la vente.

Assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

La dernière assemblée générale a eu lieu le 21 Mai 2012, postérieurement à la signature de l'avant-contrat et les présentes. L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir reçu les pouvoirs pour assister et voter à la réunion des copropriétaires de sorte que les conséquences financières des décisions prises lors de cette assemblée générale ne lui sont pas opposables et restent à la charge du vendeur.
Lors de cette assemblée générale, il n'a pas été décidé de travaux.

Convention des parties sur les procédures

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

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la présente mutation sera donné au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Le VENDEURreconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, lui interdisant de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit VENDEUR est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le VENDEURne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.
La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété.
Assurance-incendie - L'immeuble dont dépendent les fractions d'immeuble vendues est régulièrement assuré contre l'incendie dans le cadre de la copropriété, ainsi qu'il a été indiqué par le syndic de l'immeuble, auprès de la Compagnie GROUPAMA, dont le siège social est à CHARTRES (28006), 10, rue Blaise Pascal suivant police numéro 603607040001.

DISPOSITIONS DIVERSES

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes, appartiennent par suite de l'attribution qui leur en a été faite, par la société anonyme coopérative à capital et personnel variables "SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY", immatricule au registre du commerce de ROUEN, sous le numéro 56B15.
Aux termes d'un acte reçu par Maître Gonzague LAMORIL, notaire à ROUEN (76000), le 27 Juin 2012.
Cette attribution a été faite en contrepartie de l'action numéro 26, à laquelle sont affectés les lots numéros 104 et 181, de l'état descriptif de division.
Lesquelles actions souscrites à l'origine par aux droits desquels sont venus ci-dessus nommés en tête des présentes, se sont trouvées annulées purement et simplement.
Une copie authentique de cet acte sera publiée au premier bureau des hypothèques de ROUEN (76000), dès avant ou en même temps que les présentes
L'état délivré sur cette publication s'est révélé négatif d'inscription du chef de la société dénommée "SACOOP SAINT ETIENNE DU ROUVRAY".

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir plus longuement l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer à celle-ci-annexée.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par l'agence CABINET LINTOT, sise à ROUEN (76000), 15, rue de la République, titulaire d'un mandat donné par le Vendeur sous le numéro 889, stipulant la commission à la charge de l'acquéreur.
En conséquence l'Acquéreur qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €), taxe sur la valeur ajoutée incluse.
Cette rémunération a été payée ce jour, hors de la comptabilité des notaires soussigné et participant.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, à l'acquéreur, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les parties déclarent que la présente vente a été précédée d'un compromis sous seing privé en date à ROUEN (76000), du 6 Mars 2012, régulièrement notifié à l'acquéreur le 13 Mars 2012, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée ci-annexée, conformément aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'acquéreur reconnaît par ailleurs ne pas avoir manifesté sa volonté d'exercer la faculté de rétractation qui lui est offerte, dans le délai imparti par cet article.
En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L.271-1 alinéa 4 du Code de la construction et de l'habitation, le délai de réflexion prévu au cinquième alinéa du même article n'est pas applicable aux présentes.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi " Informatique et Libertés " du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données les concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.
Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial.
Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

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 des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.
En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur vingt-cinq pages.
La partie normalisée comprenant dix pages.
Fait et passé à ROUEN,
En l'étude du notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise à la conservation des hypothèques sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication. Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

AVOVENTES.FR

