

ST/VF/4653102

**VENTE**  
**Par la société EUROPEAN HOMES**  
**Au profit de la COMMUNE DE CHAMPAGNIER**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,**  
**LE**

**A GRENOBLE (Isère), 228 Cours de la Libération, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Sébastien THEVENET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Alain GASTALDELLO, Sébastien THEVENET et Hadrien MARIAC, Notaires associés", titulaire d'un Office notarial à GRENOBLE (Isère), 228 Cours de la Libération,**

**A RECU 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 -**

La Société dénommée **EUROPEAN HOMES PROMOTION 2**, Société en nom collectif au capital de 9000,00 €, dont le siège est à PARIS (75001), 10-12 PLACE VENDOME, identifiée au SIREN sous le numéro 479653891 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS CEDEX 04.

**- ACQUEREUR -**

La commune de **CHAMPAGNIER**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département , dont l'adresse est à CHAMPAGNIER (38800), place de l'Eglise, identifiée au SIREN sous le **numéro** .

**QUOTITÉS ACQUISES**

CHAMPAGNIER acquiert la pleine propriété.

## PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée EUROPEAN HOMES PROMOTION 2 est représentée à l'acte par Monsieur Lookman ADEOYE, directeur de programmes, domicilié professionnellement à PARIS (75001), 10-12 place Vendôme.

Représentée par Monsieur Lookman ADEOYE, directeur technique, domicilié professionnellement à PARIS (75001), 10-12 Place Vendôme

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique PLESSIS, en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 16 juin 2022, et dont une copie est ci-annexée.

Monsieur Philippe BARRANGER agissant lui-même en sa qualité de co-gérant statutaire de la société EUROPEAN HOMES MANAGEMENT, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €, dont le siège est à PARIS (75001), 10-12 place Vendôme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 848 509 469

Ladite société étant elle-même, Présidente de la société EUROPEAN HOMES FRANCE, SAS au capital de 1 600 000 euros et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 784 818 122, nommée à cette fonction en vertu d'une décision en date du 7 mars 2019,

La société EUROPEAN HOMES FRANCE agissant elle-même en sa qualité de gérant de la société EUROPEAN HOMES PROMOTION 2, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 15 des statuts et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts

- La commune CHAMPAGNIER est représentée à l'acte par [REDACTED].

## DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatives ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

## DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

### **Concernant la société EUROPEAN HOMES PROMOTION 2**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

## DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du [REDACTED] visée par la [REDACTED] le [REDACTED] ou télétransmise à la [REDACTED] le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

### 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 de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### NATURE ET QUOTITÉ 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

#### Immeuble article un

#### DÉSIGNATION

**Dans un ensemble immobilier situé à CHAMPAGNIER (ISÈRE) 38800 Lieu-dit Sauzel**, dénommé COLLECTIF LS - LE HAMEAU DU LACA, lequel comprendra à son achèvement un bâtiment principal, à usage de commerce et d'habitation dénommé "bâtiment A", à édifier sur la parcelle B 1862 ci-après identifiée, un bâtiment secondaire à usage de garages, dénommé "bâtiment B", à édifier sur la parcelle B 1899 ci-après identifiée, des places de stationnement extérieures, correspondant aux parcelles B 1998, 2006, 2007 et 2008 (partie de cette dernière parcelle correspondant en outre à une partie des espaces verts communs), également ci-après identifiées, ainsi que des aménagements et dessertes communs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1862	Sauzel	00 ha 08 a 72 ca
B	1899	Sauzel	00 ha 01 a 31 ca
B	1998	Sauzel	00 ha 00 a 16 ca
B	2006	Sauzel	00 ha 00 a 13 ca
B	2007	Sauzel	00 ha 00 a 13 ca

B	2008	Sauzel	00 ha 00 a 20 ca
---	------	--------	------------------

Total surface : 00 ha 10 a 65 ca

### **Groupe d'habitations**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** est constitué de parcelles dépendant du groupe d'habitations dénommé "LE HAMEAU DU LACA".

L'ensemble des pièces constitutives du groupe d'habitation, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître BELLON-BESSE notaire à LYON, le 29 mai 2019, et publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Ledit groupe d'habitations comprendra, à son achèvement :

- 16 maisons individuelles,
- 10 maisons accolées,
- 3 ensembles immobiliers en copropriété,
- emplacements de stationnements privés,
- des espaces verts et équipements communs,
- et voiries de desserte.

Un extrait de plan cadastral est **annexé**.

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

#### **Lot numéro un (1)**

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un local commercial orienté à l'Ouest, auquel on accède directement depuis l'extérieur, figurant sous teinte bleue aux plans d'identification des lots

Et les quatre-vingts millièmes (80 /1000 èmes) des parties communes générales.

Et les quatre-vingt-cinq millièmes (85 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

***Etant ici précisé que la désignation commerciale est C003.***

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 lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 76,64 M<sup>2</sup> pour le lot numéro UN (1)

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

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT 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 PERDRIX notaire à GRENOBLE le 20 décembre 2019 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 23 décembre 2019, volume 2019P, numéro 10806.

## Immeuble article deux

### DÉSIGNATION

**Dans un ensemble immobilier situé à CHAMPAGNIER (ISÈRE) 38800 Lieu-dit Sauzel**, à usage principal d'habitation et pour partie à un usage commercial, dénommé « COLLECTIF AS - LOGEMENT », qui comprend :

- un immeuble à usage d'habitation et commercial élevé de 2 étages avec deux cages d'escalier, toiture végétalisée et panneaux photovoltaïques ;
- un immeuble à usage de stationnement, comprenant 4 emplacements de stationnement couverts, allées de desserte et espaces verts.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1851	Sauzel	00 ha 04 a 25 ca
B	1880	Sauzel	00 ha 00 a 90 ca

Total surface : 00 ha 05 a 15 ca

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

#### Lot numéro trois (3)

Dans le bâtiment AS, au rez-de-chaussée, un local commercial orienté au Sud, portant le numéro commercial "local commercial 2"  
Et les cent trente-neuf millièmes (139 /1000 èmes) des parties communes générales.

***Etant ici précisé que la désignation commerciale est C002.***

#### Lot numéro quatre (4)

Dans le bâtiment AS, au rez-de-chaussée, un local professionnel orienté à l'Est, portant le numéro commercial "local service 2".  
Et les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) des parties communes générales.

***Etant ici précisé que la désignation commerciale est LS002.***

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 lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- **76,81 M<sup>2</sup>** pour le lot numéro TROIS (3)

- **39,02 M<sup>2</sup>** pour le lot numéro QUATRE (4)

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

**ÉTAT 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 BELLON BESSE notaire à LYON le 16 décembre 2019 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le , volume , numéro .

**ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

**EFFET RELATIF**

**En ce qui concerne l'immeuble article un et deux :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BREMENS notaire à LYON le 20 février 2019 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 8 mars 2019, volume 2019P, numéro 2074.

**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 et encombrements quelconques.

**PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET VINGT CENTIMES (357 994,20 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (298 328,50 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **CINQUANTE-NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE-CINQ EUROS ET SOIXANTE-DIX CENTIMES (59 665,70 EUR)**.

La ventilation du prix est la suivante :

Bâtiment	Numéro Commercial	Surface carrez m2	Prix H.T	Prix T.T.C.
AS	C002 (lot n°3)	76,81 m2	119.055,50 euros	142.866,60 euros
AS	LS002 (Lot n°4)	39,02 m2	60.481,00 euros	72.577,20 euros
LS	C003 (Lot n°1)	76,64m2	118.792,00 euros	142.550,40 euros
<b>Total</b>			<b>298.328,50 euros</b>	<b>357.994,20 euros</b>

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

## **PAIEMENT DU PRIX - MODALITES**

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à [redacted] maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

## **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

## **DECLARATIONS FISCALES**

### **IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE**

**En ce qui concerne l'immeuble article un :**

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

Acquisition suivant acte reçu par Maître BREMENS, notaire à LYON le 20 février 2019 pour une valeur de deux millions quatre cent soixante-quatre mille deux cent vingt euros (2 464 220,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, le 8 mars 2019 volume 2019P, numéro 2074.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : PARIS 1ER ARRONDISSEMENT – 13 Rue de la Banque, 75111 paris Cedex 02 où elle est identifiée sous le numéro 479653891.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.



**En ce qui concerne l'immeuble article un :**

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

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : PARIS 1ER ARRONDISSEMENT – 13 Rue de la Banque, 75111 paris Cedex 02 où elle est identifiée sous le numéro 479653891.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

**AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT**

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du .  
Cet avis est annexé.

**IMPÔT SUR LA MUTATION**

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

**QUALITÉ D'ASSUJETTI DU VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **BIEN** est achevé depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux réceptionnée par le maire de la commune de Champagnier, le 16 septembre 2022.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR**.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur imprimé CA3, auprès du service des impôts des entreprises de PARIS 1ER ARRONDISSEMENT – 13 Rue de la Banque, 75111 paris Cedex 02.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE TROIS CENT VINGT-HUIT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (298 328,50 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 298 328,50	x 0,70 %	=	2 088,00
<i>Frais d'assiette</i> 2 088,00	x 2,14 %	=	45,00



Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le

ID : 038-213800683-20230515-DEL2023\_043-DE



<b>TOTAL</b>	<b>2 133,00</b>
--------------	-----------------

**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	357 994,20	0,10%	358,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

PROJET

## PARTIE DEVELOPPÉE

### CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

#### 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 :

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

- 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,
- 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,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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 [ ] et certifié à la date du [ ] ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

#### SERVITUDES

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

## Concernant l'ensemble des immeubles

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'il n'a créé, conféré, ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien vendu, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter des pièces d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de celles relatés dans le règlement de copropriété et état descriptif de division, du cahier des charges et des statuts de l'ASL, à l'exception de celles-ci après rapportées :

### « ARTICLE 12 - SERVITUDES GENERALES

*Tout propriétaire devra respecter et souffrir toutes servitudes de droit commun en matière de construction, d'urbanisme et de propriété.*

*Il souffrira notamment les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, et entre autres les servitudes de surplomb, de vue et de prospect, de mitoyenneté et de passage, qui peuvent grever son fond au profit des autres fonds inclus dans le périmètre délimité aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le constructeur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi en général.*

### ARTICLE 13 - SERVITUDES DE PASSAGE DE RESEAUX ET CANALISATIONS

*a) Chaque propriétaire de parcelle devra souffrir sans indemnité les servitudes de passage d'entretien et de réfection de toutes canalisations souterraines (eau potable, eaux usées et pluviales, électricité, téléphone, télévision etc...) utiles à une ou plusieurs parcelles privatives ou aux espaces et ouvrages communs.*

*En outre, chaque lot devra souffrir les inconvénients pouvant provenir de la présence sur ou dans un terrain privatif ou à usage collectif, de canalisations, bornes, regards, avaloirs, armoires de coupure, bouches d'arrosage, station de relèvement ou de refoulement, équipement hydroélectrique, transformateur, ouvrages de collecte et de gestion des eaux pluviales, cette énumération n'étant pas limitative.*

*Seront seuls juges de l'opportunité ainsi que de l'époque des travaux à entreprendre de ce chef, le REQUERANT, les services concessionnaires ou l'Association Syndicale Libre.*

*En conséquence, tout propriétaire devra laisser libre accès sur la partie non bâtie de son fonds et ne pourra s'opposer à l'ouverture éventuelle de tranchées pour les travaux d'entretien et de réfection qui s'avèreraient nécessaires. Il est toutefois stipulé que les travaux devront être effectués et les lieux remis en état dans les plus brefs délais.*

*L'association syndicale sera propriétaire des réseaux jusqu'aux branchements individuels non inclus, sauf stipulation contraire.*

*b) Pour ce qui est des constructions, les propriétaires devront supporter, sans indemnité, sur leur construction, le passage et l'appui des descentes d'eaux pluviales utiles à la ou aux maisons voisines de la leur. Cette servitude portera également sur l'écoulement de ces eaux dans les regards d'évacuation.*

*c) Si besoin était, des drains enterrés pourront passer à titre de servitude dans la partie non bâtie des parcelles privatives et tout propriétaire de celles-ci sera tenu d'accepter ce passage sans indemnité, et de n'effectuer lui-même dans la zone de passage du drain aucune fouille, plantation d'arbres ou autres installations susceptibles de détériorer ou d'en altérer le fonctionnement.*

*De même, chaque propriétaire, copropriétaire ou usager devra souffrir, en tant que de besoin, les travaux de terrassement rendus nécessaires pour un meilleur drainage des eaux pluviales, en un point quelconque de l'ensemble immobilier.*

*D'une manière générale, tous les lots seront grevés de toutes les servitudes de passage et d'entretien des canalisations et réseaux.*

*Le REQUERANT remettra à l'Association Syndicale Libre, après l'achèvement de l'ensemble immobilier, les plans des réseaux sur lesquels figureront les servitudes énoncées.*

*Tout propriétaire, copropriétaire ou usager envisageant de réaliser des travaux souterrains devra au préalable se renseigner auprès du REQUERANT (avant remise des plans de récolement à l'Association Syndicale Libre) et auprès de l'Association Syndicale Libre (dès remise de ces plans).*

*Il est interdit à tout propriétaire, copropriétaire ou usager de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées, de brancher tous tuyaux d'arrosage et appareils de pompage sur les poteaux d'incendie et, d'une manière générale, d'utiliser un réseau de manière non conforme à sa destination.*

#### **ARTICLE 14 - SERVITUDES DE SIGNALISATION APPUI ET ACCROCHAGE**

*Les propriétaires seront tenus de subir l'apposition de tout signe extérieur du nom de la voie et du numéro de la propriété, selon l'usage et sans indemnité.*

*Ils seront également tenus de supporter l'installation sur leur propriété, (partie non bâtie, murs ou façades) de tout candélabre ou autres installations d'éclairage.*

#### **ARTICLE 15 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES GREVANT LE GROUPE D'HABITATION**

**1°)**

*Il résulte d'un acte reçu par Maître LECLERCQ, Notaire à GRENOBLE, le 13 janvier 1993, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 9 avril 1993, volume 1993P, numéro 2344, ce qui suit littéralement repris :*

*« Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude à l'exception du survol d'une ligne moyenne tension E.D.F. figuré sur le plan sus-visé. »*

*Le **REQUERANT** déclare qu'à ce jour, il n'existe plus de ligne EDF et que la servitude susvisée est dès lors sans objet.*

*Par ailleurs, le **REQUERANT** déclare également qu'il existe dans le tréfonds une conduite d'eau, qui sera traitée et dévotée lors des opérations de réalisation du groupe d'habitation.*

**2°)**

*Aux termes d'un acte reçu par Maître François BREMENS, le 20 février 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière concerné, il a été constitué les servitudes suivantes, ci-après littéralement retranscrites :*

«

## CONSTITUTION DE SERVITUDE

### DÉSIGNATIONS DES BIENS

#### Fonds dominant

**Propriétaire :**

Le VENDEUR ci-dessus dénommé.

**Désignation :**

A CHAMPAGNIER (ISERE) 38800, Lieudit "Sauzel".

Une parcelle de terrain nu.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1833	Sauzel	01 ha 36 a 94 ca

**Effet relatif**

Donation suivant acte reçu par Maître LECLERCQ notaire à GRENOBLE le 29 novembre 2004 et les 28 décembre 2004 et 18 février 2005, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 1er avril 2005, volume 2005P, numéro 2263.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître BREMENS, notaire à LYON le 20 février 2019 en cours de publication au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

#### Fonds servant

**Propriétaire :**

La société EUROPEAN HOMES PROMOTION 2, acquéreur aux présentes,

**Désignation :**

A CHAMPAGNIER (ISERE) 38800, Lieudit "Sauzel".

Des parcelles de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1867	Sauzel	00 ha 01 a 32 ca
B	1974	Sauzel	00 ha 15 a 31 ca
B	2026	Sauzel	00 ha 00 a 25 ca
B	1901	Sauzel	00 ha 00 a 12 ca

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

### NATURE DE LA SERVITUDE

#### 1/ Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules sur la voirie à créer du groupe d'habitation LE HAMEAU DU LACA, permettant de relier la parcelle fonds dominant au Chemin de Sauzel.

Cette servitude de passage est exclusivement réservée pour l'utilisation de véhicule léger et éventuellement, en cas de création de commerce ou local professionnel, les véhicules de livraison.

Elle entrera en vigueur en cas d'aménagement de la parcelle formant le fonds dominant.

La participation aux frais d'entretien et leur répartition se feront de la manière suivante :

**L'ensemble des frais liés à l'utilisation de ladite servitude sera réparti entre fonds dominant et fonds servant au prorata du nombre de lots principaux d'habitation, et le cas échéant de locaux professionnels ou commerces s'ils sont autorisés par l'autorité compétente.**

**Etant ici précisé que les parties conviennent expressément, en cas de création de commerce ou local professionnel de déterminer une nouvelle clé de répartition en fonction de la fréquentation de l'établissement concerné.**

#### **MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du fonds servant.

Les propriétaires du fonds entretiendront à leur frais partagés, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

#### **CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur).

#### **2/ Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte pour le jour où l'aménagement de la parcelle formant le fonds dominant sera réalisé, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

#### **MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 2 mètres et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 2 mètres et sur toute la longueur de la voirie, telle que son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Cette canalisation et ces gaines partiront de la voie publique pour aboutir à la limite cadastrale du fonds dominant comme défini aux présentes. Elles seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.



Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

#### **CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent euros (100,00 eur). »

#### **ARTICLE 16 – CONSTITUTION DE SERVITUDES GREVANT LE GROUPE D'HABITATION**

Le terrain objet des présentes supportait le passage d'une canalisation d'alimentation en eau depuis l'allée des Loriots pour la fontaine sise sur la place du Laca.

En conséquence et dans le cadre de la réalisation du Groupe d'Habitation objet des présentes, l'ancienne canalisation a été déviée et remplacé par une canalisation si situant sous la voirie et les espaces communs du Groupe d'Habitation.

Ainsi, il est passé à la constitution de servitude suivante :

#### **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION PUBLIQUE**

Le propriétaire du fonds servant concède, à titre de servitude réelle et perpétuelle, à la **Commune de CHAMPAGNIER**

Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à CHAMPAGNIER (38800), Place de l'Eglise, identifiée au SIREN sous le numéro 213800683

Intervenant aux présentes,

#### **Représentée par :**

Madame **Françoise CLOTEAU**, sa maire en exercice, domiciliée à CHAMPAGNIER (38800), Place de l'Eglise, régulièrement élue auxdites fonctions en vertu d'un procès-verbal d'élection, en date du 29 mars 2014.

Ledit procès-verbal ayant été régulièrement transmis en Préfecture de l'Isère et affiché en mairie le 29 mars 2014 et devenu exécutoire.

Le représentant de la Commune de CHAMPAGNIER, accepte, la constitution d'un **droit de passage et de pose de canalisation publique souterraine pour la distribution d'eau destinée à l'alimentation de la fontaine située sur la place du Laca**, sur les parcelles lui appartenant, ci-après désignées :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1893	Sauzel	00 ha 03 a 85 ca
B	1905	Sauzel	00 ha 18 a 81 ca
B	1931	Sauzel	00 ha 00 a 25 ca
B	1954	Sauzel	00 ha 01 a 58 ca
B	1974	Sauzel	00 ha 15 a 31 ca

#### **Effet relatif**

Aux termes d'un acte reçu par Maître François BREMENS, notaire à LYON, en date du 20 février 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.



## **CHARGES ET CONDITIONS**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions suivantes :

Conformément aux accords intervenus avec la Commune de CHAMPAGNIER, les travaux de réalisation de ladite canalisation seront réalisés à la charge et à l'initiative du REQUERANT aux présentes.

Il est donc constitué une **servitude de passage d'une canalisation publique souterraine à titre de servitude réelle**, pour la distribution d'eau de la fontaine sise sur la Place de Laca, d'un diamètre de 150 mm, sur une bande de terrain d'une largeur de 1,5 mètre, à une profondeur d'environ 1 mètre, sur la parcelle ci-dessus désignée.

L'emprise de cette servitude est figurée sous teinte rose au plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds servant s'oblige, tant pour lui-même que pour ses ayants droits, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages, et à n'entreprendre aucune opération de construction ou d'exploitation qui soit susceptible d'endommager les ouvrages, ni à planter à proximité immédiate des végétaux susceptibles de mettre en péril l'étanchéité des ouvrages.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière.

## **CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Il est constitué aux présentes une servitude de passage sur les voies d'habitations « Le Hameau du Laca » au profit de la Commune de CHAMPAGNIER.

Cette servitude consiste en le passage de chevaux et cavaliers provenant de différentes pensions équestres du village de la commune entière.

## **RENVOI EN FIN d'ACTE**

Il est constitué aux présentes une servitude de passage sur les voies du groupe d'habitations « Le Hameau du Laca » au profit de la Commune de CHAMPAGNIER.

Cette servitude consiste en le passage de chevaux et cavaliers provenant de différentes pensions équestres du village ou de la commune entière. »

## **ÉTAT 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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

#### CONTENANCE

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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

#### IMPÔTS ET TAXES

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

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

La taxe 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.

##### **Concernant l'ensemble des immeubles**

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

#### ASSURANCE

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.

### CONTRAT D’AFFICHAGE

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

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

### ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'IMMEUBLE

Conformément aux stipulations du cahier des charges, une Association Syndicale Libre a été constituée pour gérer l'ensemble des équipements communs du groupe d'habitations susvisé, dénommée « **ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU HAMEAU DU LACA** »

Les statuts ont été établis aux termes de deux actes reçus par Maître Christine BELLON BESSE, Notaire à LYON le 29 mai 2019, et publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2.

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance n°2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004, cette Association Syndicale sera déclarée et publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de l'ISERE et sera rendue publique par une insertion au Journal Officiel, à la diligence du **VENDEUR**.

Toutes les clauses et conditions de cet acte s'imposent à tous les copropriétaires et occupants à quelque titre que ce soit, de l'ensemble immobilier dont dépendent les Biens vendus.

Dès l'acquisition, tout copropriétaire devient de plein droit adhérent à l'**ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU HAMEAU DU LACA** qui a pour objet la propriété, l'entretien des biens communs à tous les propriétaires du groupe d'habitations, notamment voies, espaces verts, canalisations, réseaux, éclairage public, ouvrages ou constructions nécessaires au fonctionnement et à l'utilisation des réseaux. Il doit participer aux charges relatives à l'ASL selon les modalités fixées aux statuts.

L'**ACQUEREUR** reconnaît en conséquence :

- Qu'il sera membre de plein droit de l'ASL, à compter de la livraison du Bien objet de la présente vente,
- Et par conséquent, il devra participer aux charges relatives à l'ASL, conformément aux modalités prévues par les statuts.

Le **VENDEUR** reconnaît qu'un exemplaire des statuts de l'ASL est demeuré annexé à l'acte de dépôt de pièces du programme de construction dont il est question ci-après, et dont un exemplaire a été remis à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

## **Enonciation des documents obtenus**

### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est **annexé** a été délivré sous le numéro CU 38 068 23 00005, le 20 mars 2023.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION**

### **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'immeuble entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L211-4,c, du Code de l'urbanisme s'agissant d'un immeuble dont la construction a été achevée depuis moins de quatre ans, ainsi qu'il résulte de la déclaration d'achèvement des travaux faite le 15 septembre 2022, conformément aux dispositions des articles R 462-1 et suivants de ce code.

En outre, l'immeuble n'est pas situé dans un secteur où l'application du droit de préemption à l'aliénation d'un bien de cette nature ait été décidée en vertu de l'article L211-4, dernier alinéa du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme obtenus.

## **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

### **PERMIS DE CONSTRUIRE**

#### **Permis de construire Initial**

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont dépendent les **BIENS** a fait l'objet d'une demande de permis de construire valant division déposée à la Mairie de CHAMPAGNIER, le 13 avril 2018.

Ce **permis de construire valant division** a été accordé par le Maire de CHAMPAGNIER le 9 juillet 2018, sous le numéro PC 38068 18 00014 pour la « *construction de 53 logements en individuel et collectif, desservis par un axe modes doux* ».

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée au dépôt de pièces reçu par Maître Christine BELLON BESSE, notaire susnommé, en date du 29 mai 2019.

#### **Permis de construire modificatif M01**

Le **VENDEUR** a déposé le 21 octobre 2019 une demande de permis modificatif portant sur les points suivants :

- Modification du local Ordures Ménagères (OM) 1 et ajout d'un local vélos dédié à l'îlot LS.
- Ajout d'un local OM 1b dédié à l'îlot AS.
- Modification des toitures des abris voitures.
- Modification des altimétries des maisons îlot AP1, AP2 et AP3.
- Création d'un enrochement dans l'îlot AP2.
- Modification des ouvertures des îlot AP, AS et LS
- Suppression du poste de relevage et écoulement gravitaire des EU.

Ce **permis de construire modificatif** a été accordé par le Maire de CHAMPAGNIER le 9 décembre 2019, sous le numéro PC 38068 18 00014 M01.

Des copies du dossier de demande de modificatif et de l'arrêté susvisé sont annexées à l'acte susvisé contenant état descriptif de division et règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens vendus.

#### **Permis de construire modificatif M02**

Le **VENDEUR** a déposé le 14 avril 2021 une demande de permis modificatif portant sur les points suivants :

- Modification de deux locaux commerciaux en logements
- Remplacement de l'enrobé
- Création d'une nouvelle clôture
- Modification des cheminements piétons

Ce **permis de construire modificatif** a été refusé par le Maire de CHAMPAGNIER le 9 juillet 2021, sous le numéro PC 38068 18 00014 M02.

#### **Permis de construire modificatif M03**

Le **VENDEUR** a déposé le 4 août 2021 une demande de permis modificatif portant sur les points suivants :

- Changement de destination des deux locaux commerciaux en deux logement locatifs sociaux et aménagement

Ce **permis de construire modificatif** a été accordé, aux termes d'un certificat d'autorisation tacite, par le Maire de CHAMPAGNIER le 2 décembre 2021, sous le numéro PC 38068 18 00014 M3.

Les copies du dossier de demande de modificatif et de l'arrêté susvisé sont annexées à l'acte modificatif à état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé dont dépendent les biens vendus.

### **Permis de construire modificatif M04**

Le **VENDEUR** a déposé le 10 mai 2022 une demande de permis modificatif portant sur les points suivants :

- Création de terrasses
- Pose de clôtures bois et ganivelle
- Suppression de clôtures ganivelle
- Ajout de bandes gravillonnées
- Ajout de deux cerisiers

Ce **permis de construire modificatif** a été accordé, aux termes d'un arrêté de permis de construire délivré, par le Maire de CHAMPAGNIER le 2 décembre 2021, sous le numéro PC 38068 18 00014 M4.

Les copies du dossier de demande de modificatif et de l'arrêté susvisé sont **annexées** aux présentes.

### **Déclaration attestant l'achèvement des travaux (DAACT)**

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 15 septembre 2022 et réceptionnée par le Maire de la Commune de CHAMPAGNIER le 16 septembre 2022. Une copie de cette déclaration est **annexée** aux présentes.

### **Attestation de non-conformité**

Une attestation de non-conformité d'un permis de construire comprenant ou non des démolitions a été délivrée par le Maire de la Commune de CHAMPAGNIER, le 13 décembre 2022. Une copie de cette attestation est **annexée** aux présentes.

**Le motif de refus de conformité est le suivant : trois arbres non plantés et niche d'arrachement de talus sans les arbustes plantés prévus au permis**

### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

#### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

#### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### **Article 1792-3**



*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

#### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

#### **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE**

Le **VENDEUR** déclare qu'il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction du **BIEN** une assurance de dommages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

**Point de départ** : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités** : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement non inertes, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

**Débiteurs** : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,

b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Cette police d'assurance a été souscrite sous le numéro [redacted] en date du [redacted] auprès de [redacted], l'attestation d'assurance et d'acquit de la prime est annexée.

Le **VENDEUR** a remis le contrat d'assurance et la justification du paiement des primes à l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare enfin que cette construction n'a pas fait l'objet, ni dans son descriptif et ni dans ses modalités, d'un avenant postérieur à la souscription de l'assurance.

Le bénéfice de la dommages-ouvrage est automatiquement transmis au nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir eu à mettre en œuvre cette assurance.

#### **DIAGNOSTICS**

##### **Dossier de diagnostics techniques**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la



construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### **Concernant l'immeuble article un**

##### **Pour les parties privatives**

En ce qui concerne le lot 1

Le **BIEN** n'étant pas équipé de système de chauffage ni d'eau chaude sanitaire aucun diagnostic n'a été effectué

##### **Pour les parties communes**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

Néant

#### **Concernant l'immeuble article deux**

##### **Pour les parties privatives**

En ce qui concerne le lot 3

Le **BIEN** n'étant pas équipé de système de chauffage ni d'eau chaude sanitaire aucun diagnostic n'a été effectué

En ce qui concerne le lot 4

Le **BIEN** n'étant pas équipé de système de chauffage ni d'eau chaude sanitaire aucun diagnostic n'a été effectué

#### **Pour les parties communes**

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

Néant

### **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.

#### **Concernant l'immeuble article un**

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

#### **Concernant l'immeuble article deux**

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

#### **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**

#### **Concernant l'immeuble article un**

#### **En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :**

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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

du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

**En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

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.

**Concernant l'immeuble article deux**

**En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :**

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** 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 du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

**En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

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

Un état des risques est **annexé**.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### **Concernant l'immeuble article un et deux**

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est **annexée**.

### RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA COPROPRIÉTÉ

#### 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**

#### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

### 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                    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.

### GARANTIE DE SUPERFICIE

#### Concernant l'ensemble des immeubles

Le **VENDEUR** déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 76,64 M<sup>2</sup> pour le lot numéro UN (1)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par                    le                    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 l'appartement 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

#### Concernant l'immeuble article un :

#### Règlement(s) 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**

Le syndic actuel est :

### **Etat contenant diverses informations sur la copropriété**

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

### **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'**ACQUEREUR** 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 comme suit :

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**.

## **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 au syndic son adresse électronique ainsi que son numéro de téléphone.

## **Concernant l'immeuble article deux :**

### Règlement(s) 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

Le syndic actuel est :

### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

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

### 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'**ACQUEREUR** 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 comme suit :

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**.

### **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 au syndic son adresse électronique ainsi que son numéro de téléphone.

### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

#### **Concernant l'ensemble des immeubles**

L'ensemble immobilier dont dépendent les Biens vendus appartient au **VENDEUR**, savoir :

- les constructions, pour les faire édifier sans avoir conféré de privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier,
- et le terrain pour l'avoir acquis aux termes de l'acte susvisé au paragraphe « **EFFET RELATIF** ».

Les Parties déclarent pour l'origine de propriété s'en référer à celle établie aux termes de l'état descriptif de division et règlement de copropriété susvisé.

### NÉGOCIATION 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.

### 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

## **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

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

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

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

## **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'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : à l'adresse du siège de la société.

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

## **POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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 collaborateur 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 PIÈCES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expressé 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 DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait



l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si les 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'IDENTITÉ**

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 LIÉ 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 en-tête 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.