

102796804
CCN/GPE/

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

**A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Clarisse CHENAL, Notaire au sein de la SAS Notaires Conseils
Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de
Meylan (Isère), 27, Boulevard des Alpes, identifié sous le numéro CRPCEN
38010 ,**

Notaire assistant le VENDEUR,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Claire
GRIBAUDO, notaire à GRENOBLE (Isère) 22 boulevard Edouard Rey, identifié
sous le numéro CRPCEN 38008, assistant l'ACQUEREUR,**

A reçu la présente :

VENTE

A 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 -

1°) Madame Odette Noëlle **CHARPY**

2°) Monsieur Gérard Jean-Luc Noël **CHATRON**

3°) Madame Lola Marie Louise **PALMIER**

4°) Madame Héloïse Sophie Claire **PALMIER**

- ACQUEREUR -

La **COMMUNE DE CORENC**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de l'Isère, dont l'adresse est à CORENC (38700), Hôtel de Ville 18 avenue de la Condamine, identifiée au SIREN sous le numéro 213801269.

QUOTITES VENDUES

- Madame Odette CHATRON née CHARPY vend l'usufruit du BIEN.
- Monsieur Gérard CHATRON vend la nue-propiété indivise du BIEN à concurrence de la moitié indivise.
- Madame Lola PALMIER vend la nue-propiété indivise du BIEN à concurrence de quart indivis.
- Madame Héloïse PALMIER vend la nue-propiété indivise du BIEN à concurrence de quart indivis.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE CORENC acquiert la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Odette CHARPY est présente à l'acte.
- Monsieur Gérard CHATRON est représenté à l'acte par M++++, collaborateur en l'office notarial soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ++++ demeurée ci-annexée.
- Madame Lola PALMIER, est représentée à l'acte par M++++, collaborateur en l'office notarial soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ++++ demeurée ci-annexée.
- Madame Héloïse PALMIER est représentée à l'acte par M++++, collaborateur en l'office notarial soussigné, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date du ++++ demeurée ci-annexée.
- La Société dénommée COMMUNE DE CORENC est représentée à l'acte par M+++++ Maire de ladite commune ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ++++ ci-annexée, reçue par les services de la Préfecture de l'Isère le ++++.

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 relatées 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 A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame Odette CHARPY

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Monsieur Gérard CHATRON

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Madame Lola PALMIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Concernant Madame Héloïse PALMIER

- Extrait d'acte de naissance.
- Passeport.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

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

Concernant la COMMUNE DE CORENC

L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence

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 ++++ télétransmise à la Préfecture de l'Isère le +++++, dont une ampliation est annexée.

Le représentant de la commune de CORENC 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.
- **Qu'à ce jour le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé et le représentant de la Commune déclare faire son affaire personnelle de tout recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité. Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les PARTIES requièrent le rédacteur de régulariser les présentes.**

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité 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 "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- 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.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CORENC (ISÈRE) 38700 105 Avenue de l'Eygala,

Un tènement immobilier comprenant :

- caves, garage et réserve
- au rez-de-chaussée : deux locaux commerciaux
- à l'étage : un ancien logement de fonction de quatre pièces, utilisé à ce jour à usage de réserve.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	164	AVENUE DE L'EYGALA	00 ha 02 a 93 ca

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

PLANS

Les documents suivants sont annexés aux présentes :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne.

Observations concernant la surface et les limites

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Lotissement

Il résulte des titres antérieurs du **PROMETTANT** que le **BIEN** forme le lot numéro 167 du lotissement dénommé "LOTISSEMENT DE LA CROIX DE MONTFLEURY" dont le cahier des charges a été reçu par Maître JOCTEUR MONTROZIER le 25 juillet 1927 transcrit au bureau des hypothèques de GRENOBLE le 17 août 1927 volume 4096 numéro 2, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis dont dépendrait le **BIEN**.

Le **VENDEUR** déclare à savoir :

Qu'il n'a jamais assisté à aucune assemblée générale des colotis.

Qu'il n'a jamais reçu d'appel de fonds concernant le lotissement

En conséquence, le notaire rédacteur des présentes est dispensé d'adresser un avis de la mutation par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de l'association dans les quinze jours des présentes.

ACCES AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue directement depuis la voie publique.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial.

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

Aux termes de l'acte d'attestation immobilière en date du 31 octobre 2014 ci-après visé, la désignation du bien était la suivante :

« Une maison d'habitation comportant :

- Au sous-sol :

Deux caves, garage, buanderie, et réserve.

- Au rez-de-chaussée :

Deux magasins et deux pièces, Cabine téléphonique.

- Au premier étage :

Quatre pièces,

Terrain attenant. »

Le **VENDEUR** déclare qu'à ce jour le bien est totalement affecté à usage commercial pour sa totalité et que le bien a été affecté à un usage commercial depuis plus de 20 ans.

L'étage du bien constituait antérieurement le logement de fonction annexe au local à usage de supérette et constitue à ce jour une réserve dudit local.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir pas effectué auprès de la mairie de CORENC les formalités en vue de modifier la destination du BIEN anciennement à usage d'habitation à un usage commercial et déclare ne pas avoir obtenu d'autorisation d'urbanisme à cet effet.

L'**ACQUEREUR** déclare en être informé et déclare en faire son affaire personnelle.

Le **VENDEUR** déclare également :

- que l'immeuble a été édifié dans sa totalité depuis plus de vingt ans
- qu'à sa connaissance la rampe d'accès aux personnes en mobilités réduites, a été édifiée par le locataire commercial de la partie du bien actuellement à usage de supérette et que cette rampe à sa connaissance dépasse en partie sur le trottoir.

EFFET RELATIF

1°) Attestation de propriété suite au décès de M. Jean CHATRON suivant acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT notaire à MEYLAN le 31 octobre 2014 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 26 novembre 2014, volume 2014P, numéro 6961.

2°) Attestation de propriété suite au décès de Mme Jocelyne CHATRON suivant acte reçu par Maître Marc MAGGIOLI notaire à PARIS le 12 juin 2023 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 13 juin 2023, volume 2023P, numéro 14428.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de GRENOBLE auprès duquel l'acte sera déposé.

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 :

- en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle ;
- en ce qui concerne la partie louée, par la perception des loyers.

1°) En ce qui concerne la partie louée :

Soit un local à usage de supérette, dont la désignation figurant dans le bail est la suivante :

« *Un local à usage de supérette sis à CORENC MONTFLEURY (38700) 105 avenue de l'Eygala, comprenant :*

- *au sous-sol sous partie : dépôt-réserve,*
- *au rez-de-chaussée légèrement surélevé : magasin de vente*
- *à l'étage, ancien logement de fonction utilisé comme réserve. »*

Ce local est actuellement loué au profit de :

La société dénommée S3M, société par actions simplifiées au capital d 200,00 € dont le siège est à CORENC (38700) 105 avenue de l'Eygala, immatriculée au SIREN sous le numéro 990 585 598 (RCS de GRENOBLE) ;

Venue aux droits de la société dénommée CORENDIS, elle-même venue aux droits de la société EURL MAGVAL.

L'acte de cession de fonds de commerce par CORENDIS à S3M a été reçu par Maître DAUVERGNE notaire à GRENOBLE le 29-26 septembre 2025.

Ledit local ayant été loué initialement au profit de l'EURL MAGVAL aux termes d'un bail commercial en date du 2 janvier 2020, demeuré ci-annexé.

Aux termes dudit bail la destination était la suivante : « *Exploitation de l'activité d'alimentation générale – convenience store, point chaud, équipement et autres activités annexes de droguerie, de quincaillerie, d'équipement de la personne et de la maison. »*

Le bail a été conclu pour une durée de neuf années ayant commencée à courir le 1^{er} octobre 2019 pour se terminer le 30 septembre 2028, moyennant un loyer annuel initial de 14.910 € payable par trimestre.

Aux termes dudit bail, les parties au bail ont convenu d'opter pour l'assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée.

Aux termes du bail aucun dépôt de garantie n'a été versé par le preneur.

Le **VENDEUR** déclare que le loyer trimestriel actuel s'élève à la somme de 3 921,50 € hors taxe, avec un sus une TVA de 784,30 €, soit un loyer trimestriel toutes taxes comprises de 4 705,80 €.

La quittance des loyers du 3^e trimestre 2025 est demeurée ci-annexée.

Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Aux termes dudit bail, il n'a pas été prévu de versement par le locataire d'un dépôt de garantie.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** feront leur affaire personnelle entre elles de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges l'opposant avec son voisinage.

L'ACQUEREUR déclare faire cet achat à titre d'investissement locatif et atteste avoir eu une copie du bail dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions, ainsi que les conditions de renouvellement et de non-renouvellement, notamment au moyen des explications fournies. Il déclare avoir pris connaissance des relevés de comptes dont une copie lui a été remise.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire rédacteur de l'acte authentique.

L'ACQUEREUR est subrogé au **VENDEUR** dans tous les droits et obligations du contrat.

2°) En ce qui concerne la partie libre de toute location :

Soit un local à usage de débit de tabac, dont la désignation figurant dans le bail est la suivante :

« Un local à usage de bureau de tabac comprenant :

- un magasin au rez-de-chaussée,
- un bureau,
- une cave. »

Ce local était loué au profit de Monsieur James Philippe SEIGLER, immatriculé au SIREN sous le numéro 885 234 062 aux termes d'un bail commercial en date du 16 octobre 2023 demeuré ci-annexé pour information.

Lequel locataire a fait l'objet d'une procédure collective de liquidation judiciaire ouverte suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de GRENOBLE du 19 mars 2025 ; le liquidateur judiciaire étant Maître Philippe SERRANO 61 Boulevard des Alpes 38240 MEYLAN.

Un état des endettements complet du chef de Monsieur SEIGLER en date du ++++ est demeuré ci-annexé.

Il en résulte que :

+++++

Aux termes d'un courrier émanant de Maître SERRANO susnommé en date du 1^{er} août 2025, ci-annexé, il a été indiqué notamment ce qui est ci-après repris :

« (...)

Par jugement en date du 19 mars 2025, le Tribunal de Commerce de GRENOBLE a prononcé la liquidation judiciaire de l'affaire référencée en marge et m'a désigné en qualité de Liquidateur.

Dans ces conditions, il ne m'est pas permis de poursuivre le bail commercial conclu entre vous et la James Philippe SEIGLER.

Ledit bail se trouve dès lors résilié de plein droit. »

Les dispositions de l'article L 143-2 du Code de Commerce sont les suivantes :

Le propriétaire qui poursuit la résiliation du bail de l'immeuble dans lequel s'exploite un fonds de commerce grevé d'inscriptions doit notifier sa demande aux

*créanciers antérieurement inscrits, au domicile déclaré par eux dans leurs inscriptions.
Le jugement ne peut intervenir qu'après un mois écoulé depuis la notification.*

La résiliation amiable du bail ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en a été faite aux créanciers inscrits, aux domiciles déclarés par eux dans leurs inscriptions. »

Aux termes d'un courriel émanant de Maître SERRANO susnommé en date du ++++ ci-annexé, il a été confirmé par Maître SERRANO que :

- la résiliation du bail commercial a été unilatérale et que par conséquent, les dispositions de l'article L 143-2 du Code de Commerce n'avaient donc pas vocation à s'appliquer.

- qu'il n'y a pas eu d'enchérisseur pour le rachat du fonds de commerce.

Le **VENDEUR** déclare que ce local suite au départ de l'ancien exploitant du bureau de tabac est resté garni du matériel et du mobilier nécessaire à l'exploitation dudit bureau de tabac.

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR)**.

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 Monsieur le 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.

REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui Madame Odette CHATRON vendeur de l'usufruit : quatre-vingt mille euros (80 000,00 eur) ;
- en ce qui concerne Monsieur Gérard CHATRON vendeur la moitié en nue-propriété : CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 EUR)
- en ce qui concerne Madame Lola PALMIER vendeur du quart en nue-propriété : QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR)
- en ce qui concerne Madame Héroïse PALMIER vendeur du quart en nue-propriété : QUATRE-VINGT MILLE EUROS (80 000,00 EUR)

La répartition du prix entre les vendeurs pouvant se faire soit selon la valeur fiscale de l'usufruit, soit selon la valeur économique de celui-ci, les parties ont entendu dès avant ce jour, renseignées par le notaire, effectuer cette répartition selon le barème fiscal, pour arriver au résultat ci-dessus.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de GRENOBLE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Odette CHATRON

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

Attestation de propriété suite au décès de M. Jean CHATRON suivant acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN le 31 octobre 2014.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 26 novembre 2014 volume 2014P, numéro 6961.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était M. Jean CHATRON, domicilié en son vivant à CORENC (Isère) 10 chemin du Belvédère, son décès est survenu le 19 juin 2014.

L'acte de notoriété a été reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN, le 31 octobre 2014.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Monsieur Gérard CHATRON

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

Attestation de propriété suite au décès de M. Jean CHATRON suivant acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN le 31 octobre 2014.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 26 novembre 2014 volume 2014P, numéro 6961.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était M. Jean CHATRON, domicilié en son vivant à CORENC (Isère) 10 chemin du Belvédère, son décès est survenu le 19 juin 2014. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT, notaire à MEYLAN, le 31 octobre 2014.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Madame Lola PALMIER

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

Attestation de propriété suite au décès de Mme Jocelyne CHATRON suivant acte reçu par Maître Marc MAGGIOLI, notaire à PARIS le 12 juin 2023 .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 13 juin 2023 volume 2023P, numéro 14428.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

La précédente propriétaire était Mme Jocelyne CHATRON , domicilié en son vivant à PANTIN (93500) 55 rue Jules Auffret, son décès est survenu le 16 juin 2022. L'acte de notoriété a été reçu par Maître MAGGIOLI, notaire à PARIS, le 27 juillet 2022.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Madame Héloïse PALMIER

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

Attestation de propriété suite au décès de Mme Jocelyne CHATRON suivant acte reçu par Maître Marc MAGGIOLI, notaire à PARIS.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 13 juin 2023 volume 2023P, numéro 14428.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

La précédente propriétaire était Mme Jocelyne CHATRON , domicilié en son vivant à PANTIN (93500) 55 rue Jules Auffret, son décès est survenu le 16 juin 2022. L'acte de notoriété a été reçu par Maître MAGGIOLI, notaire à PARIS, le 27 juillet 2022.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Le **VENDEUR** déclare avoir reçu du rédacteur les explications nécessaires relatives aux différents motifs d'exonération légale des plus-values et déclare ne pas bénéficier de l'une des exonérations ci-après rappelées :

- Exonération au titre de la cession de la résidence principale (article 150 U II-1° du Code général des impôts).
- Exonération en faveur des personnes résidant dans un établissement social, médico-social, d'accueil de personnes âgées et d'adultes handicapés (article 150 U II-1° ter du Code général des impôts).
- Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de emploi de tout ou partie du prix de cession, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement affecté à l'habitation principale (article 150 U II-1° bis du Code général des impôts).
- Exonération résultant de la cession d'un droit de surélévation sous condition que le cessionnaire s'engage à achever les locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date d'acquisition (article 150 U II-9° du Code général des impôts).
- Exonération résultant de la cession d'un logement situé en France par des contribuables non-résidents (article 150 U II-2° du Code général des impôts).
- Exonération liée à la nature de l'opération (vente dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'un remembrement) (article 150 U II-4° et 5° du Code général des impôts).
- Exonération liée au prix de cession (inférieur ou égal à 15.000 euros, ou 30.000 euros pour un couple) (article 150 U II-6° du Code général des impôts).
- Exonération liée à la durée de détention, soit plus de 30 ans (article 150 VC du Code général des impôts).
- Exonération liée à la qualité du cédant, lequel est titulaire d'une pension de vieillesse ou de la carte "mobilité inclusion" portant la mention "invalidité" (article 150 U III du Code général des impôts).
- Exonération liée à la nature de la cession réalisée au profit d'un organisme en charge du logement social (article 150 U II-7° et 8° du Code général des impôts).

L'article 150 VB II-4° du Code général des impôts accorde une majoration du prix d'acquisition de 15 % pour les dépenses de travaux.

Aux termes d'un arrêt du Conseil d'Etat du 25 mars 2019, le rapporteur public a précisé que la doctrine administrative n'impliquait pas que le contribuable ait droit à la majoration dans le cas où il serait établi qu'il n'a réalisé aucuns travaux.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Odette CHATRON dépend actuellement du centre des finances publiques de

Monsieur Gérard CHATRON dépend actuellement du centre des finances publiques de

Madame Lola PALMIER dépend actuellement du centre des finances publiques de

Madame Héloïse PALMIER dépend actuellement du centre des finances publiques de

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

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.

IMPOT 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.

L'assiette des droits est de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR).

DROITS

		Mt à payer
Taxe départementale		
400 000,00	x 0,00 % =	0,00

<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPEE

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption ou un droit de préférence ainsi qu'il est ci-dessus relaté.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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 30 septembre 2025 et certifié à la date du 25 septembre 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le .

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

Etant ici précisé que le bien était grevé d'une inscription légale au profit du trésor public publiée le 26 octobre 2015 volume 2015V numéro 3270 pour un montant principal de 99.900,00 € devenue sans effet depuis la date du 22 octobre 2025.

SERVITUDES

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

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans 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

IMPOTS 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.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et par 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.

Etant ici précisé que le montant actuel de la taxe foncière de l'année 2025 afférente au bien s'élève à la somme de 4124 € (hors frais de gestion).

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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Lettre de renseignements d'urbanisme

Une lettre de renseignements d'urbanisme délivrée par le Cabinet TERRANOTA en date du ++++ est demeurrée ci-annexée.

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 PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Par lettre en date du le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DROIT DE PREFERENCE DES LOCATAIRES COMMERCIAUX - DISPENSE

Il résulte de l'article L 145-45-1 du Code de Commerce ce qui est ci-après littéralement repris :

« Article L145-46-1

Créé par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 14

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas

préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »

En vertu des dispositions légales ci-dessus relatée, le droit de préférence du locataire commercial ci-après visé, n'a pas été purgé la présente vente concernant « la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ».

ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'ACQUEREUR déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par la remise qui lui en a été faite en amont des présentes ce qu'il reconnaît, a été établi par le cabinet +++++.

Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur
- Attestation sur l'honneur d'impartialité
- Diagnostic amiante datant du .
- Etat parasitaire datant du .
- Diagnostic de performance énergétique datant du .

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial.

Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble individuel objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation, il n'a pas été établi d'audit énergétique.

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

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

Sa destination actuelle, totalement hors habitation, n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation (habitation ou habitation et professionnel). Par conséquent, les précisions prévues par l'article L 112-11 du Code de l'urbanisme, exigeant notamment l'indication de la zone de bruit, n'ont pas ici à être rapportées.

Radon

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

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de

communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

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

Etat des risques

Un état des risques en date du est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis en amont des présentes.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

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.

Etat des risques et pollution des sols

Un état des risques et pollutions des sols en date du est annexé.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

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

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

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

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

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

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

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

PRECISIONS SUR LES EQUIPEMENTS

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.

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

Le **VENDEUR** déclare néanmoins que le **BIEN** n'est pas à sa connaissance équipé d'un détecteur de fumée.

Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'un système de climatisation installé dans chacun des deux locaux commerciaux.

Le **VENDEUR**, compte tenu du fait que les systèmes de climatisations, ayant été installé par les locataires, n'est pas en mesure de fournir d'autorisation du syndicat des copropriétaires ou l'autorisation d'urbanisme.

Concernant l'autorisation d'urbanisme

Pour la parfaite information de l'**ACQUEREUR**, il est rappelé ci-dessous les sanctions résultant de l'absence d'autorisation d'urbanisme :

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire en cas de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,

L'installation d'une climatisation entre donc dans le champ d'application de cette obligation.

Les sanctions applicables en l'absence d'une autorisation d'urbanisme sont les suivantes :

I - Sanctions pénales : l'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans après l'achèvement. Une amende comprise entre 1 200 euros et 6000 euros par mètre carré de surface construite pourra être exigée.

II - Sanctions fiscales : les redevances dont le permis aurait été le fait générateur sont exigibles ainsi que les pénalités de retard. Le délai de prescription est de six ans de l'achèvement, à l'exception de la taxe locale d'équipement dont le délai est de quatre ans.

III - Sanction civile fondée sur une action en responsabilité de la part des tiers : le délai de prescription est de dix ans après l'achèvement dans la mesure où cet achèvement est antérieur au 18 juin 2008, à compter de cette date le délai de prescription est de cinq ans à compter de la découverte des faits permettant d'exercer l'action, sachant que la durée de cinq ans se cumule avec la durée déjà écoulée antérieure au 18 juin 2008 sans pouvoir excéder dix ans. Pendant cette durée, les tiers peuvent agir en justice à l'effet de démontrer un préjudice personnel lié à la violation d'une règle d'urbanisme, préjudice pouvant le cas échéant aller jusqu'à la condamnation à démolir aux frais du propriétaire.

IV - Sanction civile de la part de la collectivité : aux termes de l'article L 480-14 du Code de l'urbanisme la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut saisir le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité d'un ouvrage édifié ou installé sans l'autorisation exigée par le présent livre, en méconnaissance de cette autorisation ou, pour les aménagements, installations et travaux dispensés de tout formalité au titre du présent code, en violation de l'article L. 421-8. L'action civile se prescrit en pareil cas par dix ans à compter de l'achèvement des travaux.

V - Sanctions administratives : ces sanctions sont imprescriptibles et revêtent les conséquences suivantes :

A - En cas de demande de permis de construire sur la construction irrégulière, la situation actuelle devra être régularisée, par suite le nouveau permis devra porter sur la totalité de la construction.

B – Les constructions édifiées sans permis de construire ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution collective tels que : eau, gaz, électricité, téléphone.

C – En cas de sinistre de l'immeuble, il sera impossible de reconstruire de plein droit à l'identique, un permis de construire devant alors être demandé avec là aussi les éventuelles conséquences d'un refus.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti de la possibilité de demander à l'administration d'autoriser a posteriori ce qui a déjà été réalisé par une autorisation d'urbanisme, sous réserve du respect des règles d'urbanisme en vigueur au jour de la demande.

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée à cette fin.

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire personnelle.

Information sur la sécurité des piscines

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN est équipé d'une cuve à fuel situé dans la réserve de la supérette et le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance la cuve n'est pas en fonctionnement.

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de la quantité de litres contenue dans celle-ci au jour de la vente, notamment quant aux proratas à régler le cas échéant entre eux.

À partir du 1er juillet 2022, les équipements neufs installés pour le chauffage ou la production d'eau chaude dans les bâtiments d'habitation ou à usage professionnel, neufs ou existants, devront respecter un plafond d'émission de gaz à effet de serre de 300 gCO₂eq/KWh PCI.

Ce qui exclut l'installation d'équipements neufs fonctionnant au fioul dont la combustion dépasse de fait ce seuil d'émission de CO₂, ou de tout appareil utilisant une autre source d'énergie et dont les performances ne le respecteraient pas.

Pourront être installés dans les bâtiments tous les nouveaux équipements utilisant les réseaux de chaleur, l'électricité, la biomasse, l'énergie solaire ou géothermique, le gaz, ou encore un biocombustible liquide, y compris le bio fioul, composé en partie d'huile de colza, à hauteur de 10 % ou 20 %, F10 ou F20, dès lors qu'ils respecteront le plafond d'émission de 300 gCO₂eq/KWh PCI.

Cuve enterrée

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Fibre optique

Le **BIEN** n'est pas équipé de la fibre optique, ainsi que le **VENDEUR** le déclare.

Panneaux photovoltaïques

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Puits et forages domestiques - Information

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

Forage non domestique - Information

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 M³.

Information sur la sécurité des piscines

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de piscine.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

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

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est

constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

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

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

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

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de

pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

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

Le **BIEN** a été recueilli dans la succession de dont il était ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître notaire à , le .

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Franck VANCLEEMPUT notaire à MEYLAN, le 31 octobre 2014 .

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 26 novembre 2014, volume 2014P, numéro 6961.

Le **BIEN** a été recueilli dans la succession de dont il était ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître notaire à , le .

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître Marc MAGGIOLI notaire à PARIS, le 12 juin 2023 .

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 13 juin 2023, volume 2023P, numéro 14428.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

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.

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 aux adresses indiquées en tête des présentes.

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 - PUBLICITE FONCIERE

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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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 : dpo.not@adnov.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'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en 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 concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le

Berger
Levrault

38

ID : 038-213801269-20251210-DEL_2025_72-DE

PROJET