

(pour l'établissement	2015 D N° 12997 VHAB	Date : 28/08/2015 Volume : 2015 P N° 7185
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIER	3712 200 000,00 EUR * Y125 9 000,00 EUR * 3150 200 000,00 EUR *	4,50 % - 9 000,00 EUR 2,37 % - 213,00 EUR 1,20 % - 2 400,00 EUR
CSI : 200,00 EUR		Droits : 11.613,00 EUR
CSI ⁽¹⁾ :		TOTAL

BD/SF/

100114103

L'AN DEUX MILLE QUINZE
LE VINGT HUIT JUILLET

A LYON 2^{ème} (Rhône), 10 rue des Archers, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maitre Benjamin DUPERRAY, Notaire, associé de la Société Civile
Professionnelle « Yann du PORT de LORIOU, Frédéric DIRAND, Benjamin
DUPERRAY et Julien SAUVIGNÉ, Notaires associés d'une Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à LYON 2^{ème}, 10 rue des Archers,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

L'association dénommée UNION DES GROUPES DU TOURING CLUB DE
FRANCE, sigle U.G.T.C.F., Association déclarée, régie par la loi du 1^{er} juillet 1901,
dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 9, port des Champs
Elysées, déclarée à la Préfecture de Police de Paris les 2 décembre 1983 et 15 mai
1986.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI LES MARECAGES**, Société civile immobilière au capital de 300 euros €, dont le siège est à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006), 21, boulevard des Brotteaux, identifiée au SIREN sous le numéro 812705507 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Une copie des pièces d'état civil des parties est ci-annexée.

QUOTITES ACQUISES

La SCI LES MARECAGES acquiert la totalité en pleine propriété des **BIENS** objets de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **CREDIT MUTUEL VILLEURBANNE GRATTE CIEL**, Société coopérative de crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, dont le siège est à VILLEURBANNE (69100), 1 avenue Aristide Briand, identifiée au SIREN sous le numéro 315795591 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **UNION DES GROUPES DU TOURING CLUB DE FRANCE** est représentée à l'acte par Monsieur Gérard COUTÉ, agissant au nom et en qualité de président de ladite association, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'administration du 26 avril 2014, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de la délibération du Conseil d'administration en date du 11 avril 2015, dont une copie est ci-annexée

- La Société dénommée **SCI LES MARECAGES** est représentée à l'acte par Monsieur Samuel JACOB, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes de la délibération en date du 23 juillet 2015 dont une copie certifiée conforme est ci-annexée.

- La Société dénommée **CREDIT MUTUEL VILLEURBANNE GRATTE CIEL** est représentée à l'acte par Madame Séverine FESSY-FRENGUIAN, clerc de notaire, domiciliée professionnellement en l'étude de Maître DUPERRAY, notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Alexandre DACY, aux termes d'une procuration en date à VILLEURBANNE du 22 juillet 2015 demeurée ci-annexée.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le vendeur, présent ou représenté.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne l'acquéreur, présent ou représenté.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**PRETEUR**" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Le mot « **ENSEMBLE IMMOBILIER** » désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (RHÔNE) - 69006 - 21 Boulevard des Brotteaux, élevé sur caves, de rez-de-chaussée et huit étages dont le dernier en retrait,

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	82	21 bd des Brotteaux	00 ha 03 a 57 ca
BC	83	21 bd des Brotteaux (cour commune)	00 ha 08 a 92 ca

Total surface : 00 ha 12 a 49 ca

Un plan cadastral et un modèle 1 sont ci-annexés.

Désignation des BIENS :

Lot numéro trois (3) :

Soit une pièce à usage de magasin en façade sur le Boulevard des Brotteaux, et une pièce à usage d'habitation éclairée sur la cour, au rez-de-chaussée.

Et les vingt-six millièmes (26 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Soit une cave en sous-sol portant le numéro 9.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits **BIENS** existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 est de :

- **64,11 m² pour le lot numéro TROIS (3)**

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

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

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 CHAINE, notaire à LYON, le 12 septembre 1956 publié au service de la publicité foncière de LYON 2EME, le 5 octobre 1956 volume 2233 numéro 4528.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des BIENS.
Ces BIENS appartiennent au VENDEUR ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DECIEUX notaire à LYON, et Maître TOUZET, notaire à LYON, le 3 juin 1993 publié au service de la publicité foncière de LYON 2EME les 13 juillet et 8 octobre 1993, volume 1993P, numéro 4601.

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.

Le VENDEUR déclare que le BIEN était :

- Pour la pièce à usage d'habitation : occupée par le TOURING CLUB RHODANIEN, suivant convention d'occupation en date du 1^{er} juillet 1993. Le VENDEUR précise que les biens ont été libérés dès avant ce jour.
- Pour la pièce à usage de magasin, louée à un restaurateur ayant quitté les lieux ainsi que le VENDEUR le déclare, et ce que l'ACQUEREUR reconnaît.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR).

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation, en date du 17 juillet 2015 dont un exemplaire

demeurera annexé ainsi que l'échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'**ACQUEREUR** s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRET MODULIMMO n° 21167501

Montant du prêt en principal : DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR)

Durée : 15 ans

Remboursement : 180 échéances de 1.514,94 euros chacune

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 août 2015

- dernière échéance au plus tard le : 5 août 2030

Date de péremption de l'inscription : CINQ AOÛT DEUX MIL TRENTE ET UN

Taux, hors assurance, de 1,960 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 2,47 % l'an.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de celle-ci, ce que le notaire soussigné constate.

L'**ACQUEREUR** est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au **PRETEUR** qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

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

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer ce paiement en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des deniers conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

PRIVILEGE

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur les **BIENS** acquis du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale au

prix payé au moyen des deniers prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au **PRETEUR** sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour le CREDIT MUTUEL VILLEURBANNE GRATTE CIEL jusqu'au 5 août 2031, pour le prêt d'un montant de DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR).

PUBLICITE FONCIERE

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de LYON 2EME.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	9.000,00
200.000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	2.400,00
200.000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	213,00
9.000,00			
TOTAL			11.613,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	200.000,00	0,10%	200,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. ».

Une copie du compromis signé les 9 avril et 5 mai 2015, est ci-annexée.

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIENS** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 Juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

Etant ici précisé que les **BIENS** vendus sont assurés contre l'incendie auprès de DB ASSURANCES (Compagnie APRIL Immobilier), dont le siège social est à 1 ALLÉE CLAUDE DEBUSSY À ECULLY (RHÔNE) (RHÔNE), suivant police numéro IM-002257 en date du 1er octobre 2014.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

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 10 juillet 2015 et certifié à la date du 7 juillet 2015 ne révèle aucune inscription.

Cet état hypothécaire est annexé.

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 s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** 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 en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur 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 de la taxe foncière pour l'année en cours.

AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit 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.

CONTRAT DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire de la continuation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides. Il est subrogé dans les droits et obligations du **VENDEUR** à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures liées à ces contrats.

Il appartient aux parties, dans le cas de services collectifs avec comptage individuel de procéder aux relevés nécessaires, et d'effectuer les comptes directement entre elles.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'ACQUEREUR reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications données :

- Certificat d'urbanisme délivré le 11 mai 2015 par la mairie de LYON,
- Note de renseignements de voirie délivrée le 11 mai 2015 par le service compétent du Grand Lyon,
- Certificat de non péril délivré le 12 mai 2015 par le service des Constructions et des Balmes de la ville de LYON.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents annexés.

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

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'ENSEMBLE IMMOBILIER est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit.

Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

PURGE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les BIENS sont situés dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au bénéficiaire du droit de préemption le 7 mai 2015.

Par mention en date du 17 juin 2015 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

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	Elément 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	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat 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
Electricité	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
Méruies	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- 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.

AMIANTE

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

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

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives :

Un "Dossier Amiante Parties Privatives" a été établi dans les parties privatives le 24 mars 2015 par le cabinet DIRECT EXPERTISE, 32 allée C, rue Joliot Curie à LYON 5ème.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Les parties déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour, l'**ACQUEREUR** en faisant son affaire personnelle. Ce dernier est averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Un exemplaire de ce dossier est demeuré annexé.

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

En ce qui concerne les parties communes :

Un diagnostic technique a été établi le 23 mars 2015 par le cabinet DIRECT EXPERTISE, 32 allée C, rue Joliot Curie à LYON 5ème.

Ce diagnostic, dont une copie est ci-annexée, porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 Juin 2011.

SATURNISME

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** ne sont pas affectés 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.

ETAT PARASITAIRE

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par les termites ;

- qu'il n'a pas été à sa connaissance reçu par le syndic de la copropriété de la part du maire une injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

- que lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

MERULES

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 traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron 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.

INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

La vente ne portant pas sur des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation, il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.

CONTROLE DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

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

La vente ne portant pas sur des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation, il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet DIRECT EXPERTISE, 32 allée C, rue Joliot Curie à LYON 5ème le 24 mars 2015, est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- Consommation énergétique (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement :

Consommation réelle de 121 kWhép/m².an = Catégorie C

- Emission des gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement :

Estimation des émissions de 28 kgéqCO₂/m².an = Catégorie D

Il est précisé que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans ce diagnostic.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du 24 mars 2015 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant

relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DETECTEUR DE FUMEE

L'article R 129-12 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 normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'existence d'un tel dispositif doit être notifiée à l'assureur garantissant les dommages d'incendie. Le défaut de notification à l'assureur pourrait engendrer un défaut de prise en charge du sinistre.

En l'espèce, ne s'agissant pas d'un bien à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents ni n'a connaissance de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé 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.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente 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 desdits diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

ASCENSEUR - REGLEMENTATION

L'immeuble dont dépend le BIEN vendu dispose d'un ascenseur.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le **VENDEUR** déclare ignorer la situation actuelle de l'ascenseur desservant son lot par rapport à cette réglementation, l'**ACQUEREUR** en fait son affaire personnelle, tout en étant informé par le notaire que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la

superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

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

La superficie de la partie privative des BIENS soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 64,11 m² pour le lot numéro TROIS (3)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le Cabinet DIRECT EXPERTISE, 32 allée C, rue Joliot Curie à LYON 5ème, le 24 mars 2015 et annexée.

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.

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

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

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE - CONVENTIONS

REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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.

SYNDIC DE L'IMMEUBLE

Le syndic actuel de l'immeuble est :

**ADVANCE, 37, avenue du Général de Gaulle CALUIRE-ET-CUIRE
(RHÔNE)**

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Les pièces suivantes sont annexées :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que le carnet d'entretien de l'immeuble ont été remis à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, lors de la signature de l'avant-contrat.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance dès l'avant contrat des documents ci-dessus énoncés.

Le certificat délivré par le syndicat à la date du 23 juillet 2015 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndicat à la date du 23 juillet 2015.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris 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.

Cet état est annexé.

A titre d'information, la position du VENDEUR à l'égard du syndicat des copropriétaires telle que relatée dans cet état est la suivante :

Sommes dues au syndicat

I - Au titre des provisions exigibles sur le budget prévisionnel : 0,00 eur.

II - Au titre des provisions exigibles en dehors du budget prévisionnel : 240,00 eur.

III - Au titre des charges impayées : 0,00 eur.

IV - Au titre des sommes devenues exigibles du fait des présentes (article 33 loi du 10 Juillet 1965) : 0,00 eur.

V - Au titre des avances exigibles constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 0,00 eur.

VI - Au titre des honoraires du syndicat afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent doucement : 90,00 eur

Sommes dues par le syndicat

I - Au titre des avances perçues constituées soit par des fonds destinés à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat : 220,22 eur.

II - Au titre des provisions sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en application de l'article 19-2 de la loi du 10 Juillet 1965 : 0,00 eur.

L'état indique, conformément aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Sommes incombant au nouveau copropriétaire

I - Au titre de la reconstitution des avances : 220,22 eur.

II - Au titre des provisions non encore exigibles :

- Dans le budget prévisionnel :

- 01/10/2015 484,86 eur
- 01/01/2016 484,86 eur

o 01/04/2016 484,86 eur

- En dehors du budget prévisionnel :

o 01/08/2015 712,80 eur

Procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires

Le **VENDEUR** a fourni, lors de l'établissement de l'avant-contrat, les procès-verbaux en sa possession des trois dernières assemblées générales, à l'**ACQUEREUR** qui déclare en avoir pris connaissance.

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

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

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Le notaire soussigné a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** 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

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter de ce jour.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'à ce jour.

Convention des parties sur les procédures

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

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures courantes liées aux impayés portées à sa connaissance 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 aux **BIENS** dont il s'agit.

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

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

Règlement définitif entre les parties des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, la somme de trois cent trente-sept euros et vingt-neuf centimes (337,29 eur) - 484,86 eur x 64 jours / 92 jours - correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR** dès avant ce jour, ainsi justifié.

Ce paiement au titre des charges est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges de l'année.

Règlement effectué entre les parties des travaux votés et non appelés en tout ou partie

Le **VENDEUR** a versé à l'instant même, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît et en consent quittance, la somme de sept cent douze euros et quatre-vingts centimes (712,80 eur) correspondant à sa quote-part dans les travaux votés mais non encore appelés (en tout ou partie) afin que l'**ACQUEREUR** puisse faire face aux appels de fonds à venir, conformément aux indications fournies par le syndic dans l'état sus visé.

Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic sus visé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour directement entre les mains du syndic le montant des avances détenues par le **VENDEUR**, soit la somme de 220,22 euros.

Election de domicile pour l'opposition du Syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial de Maître DUPERRAY, notaire à LYON, représentant le **VENDEUR**, détenteur des fonds.

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

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant à son notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que le **VENDEUR** n'est redevable d'aucune somme envers le syndicat.

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.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est tenu par le syndic.
Ce carnet d'entretien doit 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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 Mars 1967 : « *Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.* »

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** a été acquis de Monsieur Robert Henri Ernest NERON, célibataire, né à TANANARIVE (Madagascar) le 29 juillet 1931, et de Madame Marie France Jacqueline Eugénie Mathilde NERON née BECH, née à TANANARIVE (Madagascar) le 30 août 1941, suivant acte reçu par Maître DECIEUX notaire à LYON et Maître TOUZET, notaire à LYON, le 3 juin 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six cent soixante-dix mille francs (670.000,00 frs) payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 2EME le 8 octobre 1993, volume 1993P, numéro 4601.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par l'agence ADVANCE, 37 avenue du Général de Gaulle à CALUIRE ET CUIRE (Rhône), titulaire d'un mandat.

L'**ACQUEREUR** reconnaît que l'annonce immobilière comportait l'indication de la performance énergétique, et qu'il a pu ainsi en prendre connaissance lors de sa consultation.

En conséquence, le **VENDEUR** doit à l'agence une rémunération de **DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse, et l'**ACQUEREUR** une rémunération également de **DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR)**, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

La rémunération due par le **VENDEUR** est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial.

La rémunération due par l'**ACQUEREUR** est réglée en dehors de la comptabilité de l'office notarial.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE A ORDRE

Le prêteur souhaite à ce jour la délivrance d'une simple copie des présentes.

Il requiert la création d'une copie exécutoire à ordre, mais dispense le notaire soussigné de l'établir à ce jour, se réservant la possibilité de requérir ultérieurement la délivrance de cette copie exécutoire en faisant son affaire personnelle de son coût d'établissement.

L'endossement de la copie exécutoire à ordre emportera donc transfert de la créance et de ses accessoires, à moins qu'il ne soit stipulé qu'il est fait à titre de procuration et de nantissement.

Cet endossement devra obligatoirement être constaté par acte notarié, à moins qu'il ait lieu au profit d'un établissement de crédit. Il est précisé que les débiteurs ne peuvent opposer au titulaire de la copie exécutoire, les exceptions fondées sur leurs rapports personnels avec les créanciers antérieurs, et que de son côté, le créancier n'a pas de recours en cas d'insolvabilité des débiteurs, contre les créanciers précédemment titulaires de la copie exécutoire à ordre.

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.

Le **PRETEUR** élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire soussigné.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

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

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : adresse indiquée en tête des présentes.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de LYON.

Le notaire soussigné certifie, en ce qui concerne l'association, que son identité lui a été régulièrement justifiée au vu de ses statuts et du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

Copie des pièces d'identité des représentants des vendeurs et acquéreurs sont demeurées ci-annexées.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Suivent les signatures.

Suivent les annexes sus énoncées, lesquelles portent la mention « paraphé par le notaire associé à Lyon pour demeurer annexé au présent acte reçu par lui »

Suit le paraphe du notaire.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leurs KBIS

Et il certifie le présent document contenu sur 24 pages dont 7 pages pour la partie normalisée, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

3

