

COPIE

réf : A 2019 01345 / PP/BC

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Entre les soussignés :

1) Vendeur

La société dénommée "AJEVAS",
Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BESSINES (79000), 14 rue des Charmes.
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT et identifiée sous le numéro SIREN 492 994 918.

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreur

La société dénommée "NOTABENE",
Société civile immobilière au capital de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), dont le siège social est à NIORT (79000), 16 avenue de Limoges.
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT et identifiée sous le numéro SIREN 418 924 338.

Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

La société "AJEVAS", est représentée par Monsieur Joël DURAND, gérant, et Madame Valérie POUPARD épouse DURAND, associée, ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 16 des statuts.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

La société "NOTABENE", est représentée par Monsieur Philippe PITRE, gérant, agissant en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date à NIORT (79000) du 17 février 2020, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

PREAMBULE

Préalablement à la signature de l'acte objet des présentes, il est ici expressément précisé par les parties et sous leur seule et entière responsabilité :

h JD VD

- que le présent contrat a été librement négocié entre elles avec l'intervention de l'agence ST PIERRE IMMOBILIER
- qu'elles reconnaissent être informées de la nécessité de s'échanger réciproquement les informations qu'elles jugent, chacune en ce qui la concerne, déterminante de leur consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil, c'est-à-dire que l'une des parties connaît et que l'autre ne peut connaître. En conséquence, les parties confirment, chacune en ce qui la concerne, par la signature des présentes, avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes, à la date des présentes, au sens de l'article 1112-1 du Code Civil
- qu'en vertu du présent contrat, chacune supportera les circonstances imprévisibles pouvant survenir et rendant l'exécution du présent contrat excessivement onéreuse, voulant ainsi déroger expressément à l'article 1195 du Code civil si, le cas échéant, il se révélait applicable.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Les représentants des sociétés déclarent :

Que l'une et l'autre des sociétés sont des sociétés françaises et ont leur siège social en France.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que ces sociétés ne sont pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte sous signatures privées ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est ici spécialement convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir

h VO JD

lieu qu'au profit de l'acquéreur ci-dessus désigné, sans aucune substitution possible quel que soit le bénéficiaire.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

BESSINES (Deux-Sèvres)

Un bâtiment à usage mixte situé à BESSINES (79000), 14 rue des Charmes, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : salle de restauration, deux salons, cuisine, pièce réfrigérée, réserve, vestiaires, sanitaires, local technique et WC,
- Au premier étage : palier, séjour, cuisine, buanderie, trois chambres, bureau, salle de bains et WC. Une terrasse.

Parking et jardin autour

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AM	492	14 rue des Charmes	21 a 81 ca
Contenance totale				21 a 81 ca

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section AM numéro 492 provient de la division de la parcelle cadastrée section AM numéro 174.

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte jaune sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Usage - L'acquéreur déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, ni aucun élément de cuisine, intégrée ou non, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

4 MD JD

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Le vendeur s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle DECROON-LAFAYE, notaire à NIORT, le 19 décembre 2006, publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 31 janvier 2007, volume 2007 P, numéro 915.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (380.000,00 €)**.

Frais d'acquisition en sus, s'élevant approximativement, non compris les frais de prêt, à la somme de VINGT-SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (27.960,00 €).

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

Les parties reconnaissent :

- Que les présentes ont été négociées par l'agence "ST PIERRE IMMOBILIER", en vertu du mandat qu'il lui a donné le 18 novembre 2019, sous le numéro 000105.
- Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouvera terminée par la signature de l'acte authentique de vente ;
- Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé à titre irréductible, la somme de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000,00 €), toutes taxes comprises, à titre de rémunération due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

h VD JD

Garantie d'éviction – Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Travaux de construction - Bien que la construction de l'immeuble soit achevée depuis plus de dix ans, divers travaux ont été effectués depuis moins de dix ans, savoir :

- par la société LLS ayant son siège social à AIFFRES (79230) 315 rue des Herses : **réfection de la couverture** suivant factures en date des 23 mars 2011 et 15 avril 2011
- par la société LLS ayant son siège social à AIFFRES (79230) 315 rue des Herses : **démoussage/nettoyage d'une toiture** suivant facture en date du 07 juin 2016
- par la société France MENUISIERS : la **fourniture et la pose des huisseries** suivant facture en date du 23 septembre 2015
- par la société MESSANT ayant son siège social à POITIERS (86000) 171 rue de La Bugellerie : **étanchéité de la toiture/terrasse** suivant facture en date du 18 juillet 2018

Il est ici précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants : * travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m², * travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment, * travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Compte tenu des travaux ci-dessus susvisés, une déclaration préalable de travaux était nécessaire. Le vendeur déclare ne pas avoir déposé, auprès de la mairie de BESSINES, de demande d'autorisation de travaux.

Les sanctions résultant du défaut de déclaration préalable sont les suivantes :

a. Sanctions pénales

Les sanctions pénales (amendes ne pouvant excéder 6.000,00 Euros par mètre carré de surface construite, et emprisonnement de 6 mois en cas de récidive) ne peuvent être infligées qu'au vendeur constructeur, auteur de l'infraction. En revanche, le juge répressif peut ajouter aux sanctions pénales, et à titre d'accessoire, des mesures de restitution

4 V D S D

(démolition de la construction et remise des lieux dans leur état initial). L'Administration dispose alors d'un délai de trente ans pour mettre en œuvre lesdites mesures de restitution, même contre l'acquéreur.

L'infraction pénale se prescrit par un délai de six ans à compter de l'achèvement. le vendeur déclare qu'il n'a fait l'objet d'aucune condamnation à ce sujet, qu'aucun procès-verbal constatant le délit n'a été dressé, et qu'aucune constitution de partie civile n'a été faite.

b. Sanctions civiles

Les tiers qui parviennent à démontrer que la violation d'une règle d'urbanisme leur a causé un préjudice personnel et certain, disposent d'une action en responsabilité civile pendant dix ans à compter de l'achèvement de la construction.

c. Sanctions administratives

Obligation de régulariser à l'occasion de la demande d'un nouveau permis. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratique inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien empêchant des travaux de modification ;

Impossibilité de se prévaloir du nouvel article L 111-3 du Code de l'urbanisme qui prévoit que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le plan d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

L'acquéreur déclare :

- en faire son affaire personnelle de cette situation et 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 de régularisation,
- faire son affaire personnelle de cette situation, à ses frais (notamment en cas de mise en demeure de réalisation de travaux), sans aucun recours contre quiconque
- persister dans son intention d'acquérir

Garanties - assurances

- Garantie décennale

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

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

- *le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- *les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

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

4 VD JD

L'acquéreur déclare qu'il n'a pas le procès-verbal de réception, mais les parties s'entendent pour fixer le point de départ de la garantie décennale à la date des factures ci-dessus visées.

Le vendeur s'engage à fournir à l'acquéreur au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique les attestations d'assurance décennale des entreprises susvisées.

• **Assurances**

Assurances : Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des Assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'ils organisent doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

L'acquéreur a été informé du but de ces deux assurances :

* L'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus-visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

* L'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code Civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005, précisant notamment que sont désormais expressément exclus de l'obligation d'assurance construction les ouvrages inclus dans la liste figurant sous l'article L 243-1-1 nouveau du Code des Assurances.

En outre, sont également exclus des obligations d'assurance, sauf si l'ouvrage ou l'élément d'équipement est accessoire à un ouvrage soumis aux obligations d'assurance : les voiries, ouvrages piétonniers et parcs de stationnement ; les réseaux divers, canalisations, lignes ou câbles et leurs supports ; les ouvrages de transport, de production, de stockage et de distribution d'énergie ; les ouvrages de télécommunications ; les ouvrages sportifs ; et les éléments d'équipement de ces ouvrages.

De plus, en cas de travaux sur constructions existantes, il est précisé que les obligations d'assurance ne sont pas applicables aux ouvrages existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception de ceux qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles (Article L 243-1-1, II, nouveau du Code des Assurances).

Les divers renseignements relatifs aux assurances de Responsabilité et de Dommages sont énoncés ci-après par le VENDEUR.

Le vendeur déclare qu'il n'a pas contracté d'assurances dommages ouvrages pour la réalisation de ces travaux ;

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

{ VD JD

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare que l'immeuble est grevé d'une servitude de vue au profit des parcelles cadastrées section AM numéros 499 et 504, constituée suivant acte reçu par Maître Edouard MARTIN, Notaire à LA CHAPELLE SAINT LAURENT, le 29 avril 2019. Une copie de l'acte constitutif de ladite servitude demeure ci-annexée.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

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

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

Toutefois, et par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, le coût des pièces suivantes restera à la charge exclusive du vendeur, qui accepte : frais d'établissement du dossier de diagnostic technique.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au propriétaire l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la

4 VD SD

durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée

Lutte contre le saturnisme - Pour la partie à usage commercial : la production d'un constat de risque d'exposition au plomb n'est pas obligatoire, le rez-de-chaussée du bien présentement vendu n'étant **pas à usage d'habitation**.

Pour la partie à usage d'habitation : l'immeuble présentement vendu n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, **comme ayant été construit après le 1er janvier 1949**.

Par ailleurs, le propriétaire déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs à la lutte contre le saturnisme.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit un état précisant l'**absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante** tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que cet état a été établi le 10 octobre 2019 par la société ADN79 ayant son siège social à NIORT (79000) 65 rue des Marais, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

4

VD

SD

Termites - L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 10 octobre 2019 par la société ADN79 ayant son siège social à NIORT (79000) 65 rue des Marais, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

Etat de l'installation intérieure de gaz - Pour la partie à usage commercial
L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Pour la partie à usage d'habitation : l'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare qu'il existe une ancienne citerne à gaz, enterrée. L'acquéreur déclare être parfaitement informé de cette situation et en faire son affaire personnelle.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Pour la partie à usage commercial
L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Pour la partie à usage d'habitation : Demeure ci annexé un diagnostic réalisé par la société ADN79 le 22 juillet 2014. Ledit diagnostic est donc périmé. **Il résulte de cet état que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies.**

Un état de l'installation intérieure d'électricité devra être produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, au plus tard au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

4 SD WD

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 10 octobre 2019 par la société ADN79 ayant son siège social à NIORT (79000) 65 rue des Marais, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé.

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie "F".
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie "C".

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

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes **n'est pas situé** dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles **mais** qu'il est toutefois situé dans une **zone de sismicité modérée (3)**, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des Deux-Sèvres le 25 mars 2019 sous le numéro 79034.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par la société ADN79, le 10 octobre 2019, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions susvisé.

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

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans le rapport GEORISQUES.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des

4 50 100

informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Deux-Sèvres, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement. Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare :

- que l'immeuble est raccordé directement et de manière autonome au réseau collectif d'assainissement public
- qu'à la suite de ce raccordement au réseau public et en application de l'article L.1331-5 du Code de la santé publique, les installations antérieures ont été mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir.

L'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le propriétaire n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le notaire des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Il ajoute en outre n'avoir pas eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes.

4 50 VD

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;
- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, RADON, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Récupération des eaux de pluie - En application des dispositions de l'article 4 V de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une installation de récupération des eaux de pluie telle que définie audit arrêté, lequel arrêté précise également que tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Biens archéologiques immobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques immobiliers mis au

5

VD JD

jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001. Ils sont présumés appartenir à l'Etat.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.

Lorsque le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, conformément à l'article L.541-3 du Code du patrimoine, la personne qui assure cette exploitation verse à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresse ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement sont calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

Biens archéologiques mobiliers - L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article L.541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Panneaux photovoltaïques - Le propriétaire déclare que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux solaires photovoltaïques.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de

4 JD VD

l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : professionnelle.

Etant ici précisé que l'acquéreur déclare faire son affaire personnelle de toute démarche administrative relative au changement de destination

Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ;

Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs et spécialement par la S.A.F.E.R. En outre, les parties donnent tous pouvoirs au notaire susnommé pour procéder à cette notification.

Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou la destination qu'il envisage de donner à l'immeuble, à savoir : professionnelle.

Qu'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans soit produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, au plus tard au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Que l'acquéreur obtienne une ou plusieurs offres de prêt répondant aux caractéristiques figurant ci-après sous le paragraphe "financement de l'acquisition".

Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

Que le vendeur justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière.

Qu'une constitution de servitude de passage soit consentie au profit de l'acquéreur sur le fonds cadastré section AM numéros 505, 506, dit fonds servant, appartenant à la société dénommée J.ALP identifiée sous le SIREN 510 671 209 .

Qu'une constitution de servitude de passage soit consentie au profit de l'acquéreur sur le fonds cadastré section AM numéros 496 et 168, dit fonds servant, appartenant à la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Le droit de passage s'exercera sur une bande de terrain dont l'assiette figure sous teinte rouge sur le plan ci-annexé approuvé par les parties.

Il est précisé que la constitution de servitude constitue une condition essentielle de la vente, dont le coût se trouve inclus dans le prix stipulé.

Que les états délivrés en vue de la réalisation de la vente ne révèlent pas d'obstacle à celle-ci ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde,

4

UN

SD

en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur :

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

3°- Protection de l'emprunteur immobilier :

L'acquéreur rappelle que l'immeuble est actuellement à usage exclusivement professionnel ; il déclare vouloir le maintenir entièrement à cet usage et ne pas avoir l'intention de l'utiliser, même partiellement, pour l'habitation.

Par suite, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

L'acquéreur déclare avoir l'intention de financer la présente acquisition de la manière suivante :

TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	
COUT TOTAL D'ACQUISITION	
Prix de vente	380.000,00 €
Provision sur frais d'acte de vente	27.960,00 €
Travaux	52.040,00 €
Montant total de l'acquisition	460.000,00 €
FINANCEMENT	
Deniers empruntés à concurrence de	460.000,00 €
Total égal au montant de la somme à financer	460.000,00 €

2°- Qu'il envisage, pour couvrir la somme de 460.000,00 €, de solliciter un ou plusieurs crédits auprès d'organismes financiers sur 15 ans, au taux de 1,30 %.

3°- Qu'il s'oblige :

a- à déposer son dossier de demande de prêt au plus tard dans les dix jours de la signature des présentes ;

b- à justifier auprès du rédacteur des présentes du dépôt de son dossier auprès de l'organisme prêteur dans les 48 heures de ce dépôt ;

c- à justifier auprès du rédacteur des présentes de toute acceptation ou de tout refus motivé qui lui aura été adressé à la suite de sa demande d'emprunt, en lui adressant une photocopie du document qu'il aura reçu.

4

W

JD

Il reconnaît être informé que la caducité de la présente convention pourrait être invoquée par le vendeur conformément à l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au vendeur une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de TRENTE-HUIT MILLE EUROS (38.000,00 €).

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la cession et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

5

VD

SP

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté : * soit de poursuivre la réalisation de la vente; * soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Isabelle DECIRON-LAFAYE, Notaire à NIORT CEDEX, rédacteur des présentes, choisi d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte. **La signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 31 mai 2020**

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

Par ailleurs, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le vendeur déclare :

Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève à la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (380.000,00 €).

Taxation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le vendeur reconnaît avoir connaissance des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers, et notamment :

Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de

4

LD

ND

l'acte définitif de vente.

Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'immeuble.

Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposés et versés par le vendeur, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le vendeur s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Il s'engage plus particulièrement à faire procéder à la vidange de la fosse septique et au ramonage des conduits de cheminée si de tels équipements existent et à en justifier à l'acquéreur par la production des factures correspondantes pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Par ailleurs, le vendeur s'engage à laisser dans l'immeuble vendu, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,- les portes et les poignées de porte,- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...)- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,- l'équipement sanitaire,

h

VD JD

l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,- les abattants de WC,- l'adoucisseur d'eau,- les inserts de cheminées et les plaques scellées,- les antennes de télévision,- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 : « *Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter. Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu. Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir. L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat.* »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

N VV SD

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Fait à NIORT

Le 19 juin 2020

Sur VINGT ET UNE (21) pages

En un seul exemplaire, qui, du consentement des parties, restera en la garde et la possession de Maître Isabelle DECROU-LAFAYE, notaire à NIORT.

Le présent acte comprenant :

- renvoi :
- mot nul :
- ligne nulle :
- blanc barré :
- chiffre rayé :

VV. 4

30



