

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

N° de dossier :

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 05/02/2025
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 010B140100

SF2516972497

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 001				Commune : 158				FARGES		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
B	0441			472 RUE PIERRE MALFANT	0ha03a84ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Département :
AIN

Commune :
FARGES

Section : B

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 03/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

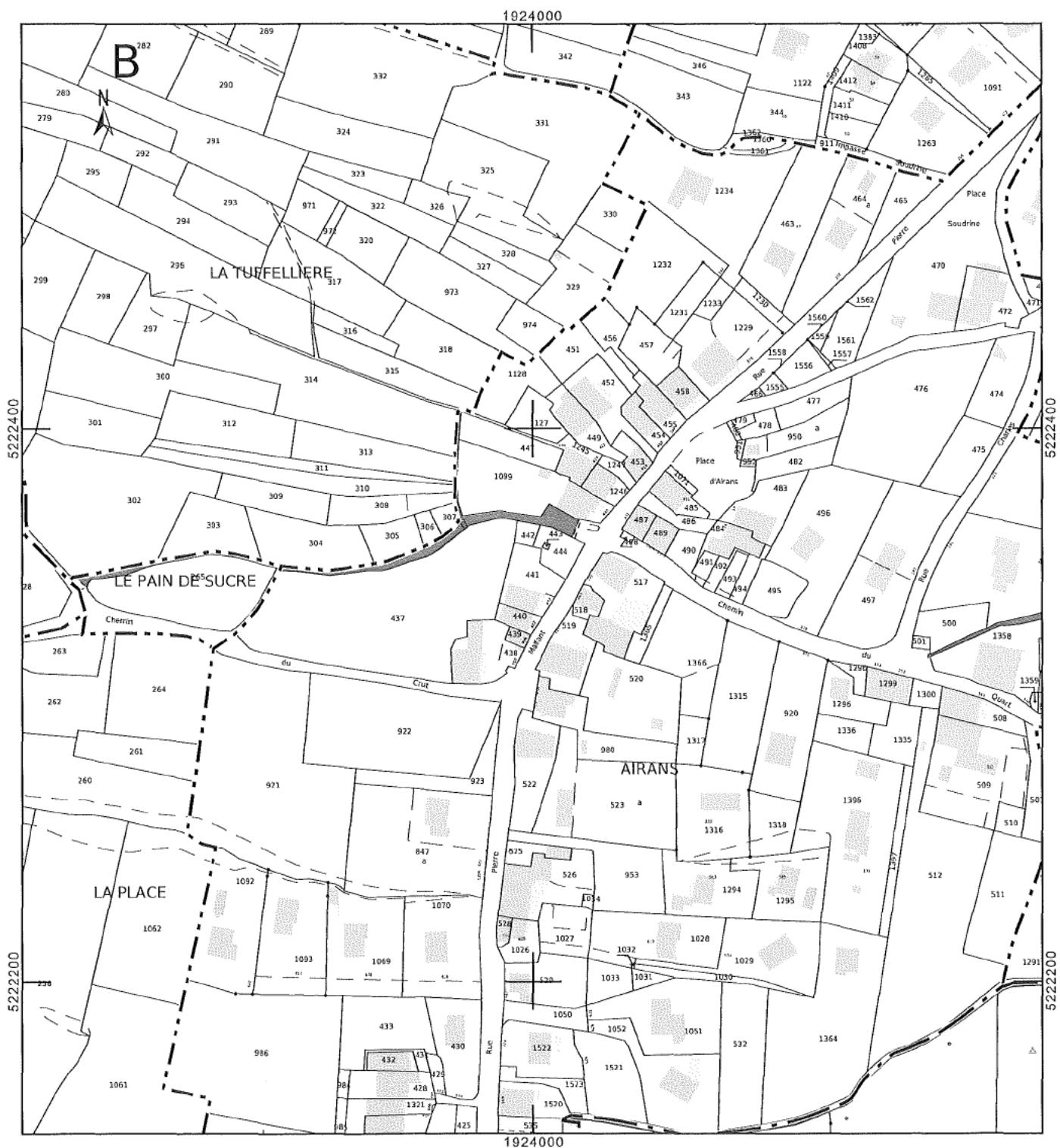
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BOURG-EN-BRESSE
PTGC Ain 5 rue de la Grenouillère 01012
01012 BOURG EN BRESSE Cedex
tél. 04 74 45 86 00 -fax 04 74 45 86 08
ptgc.ain@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
AIN

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Commune :
FARGES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : B

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

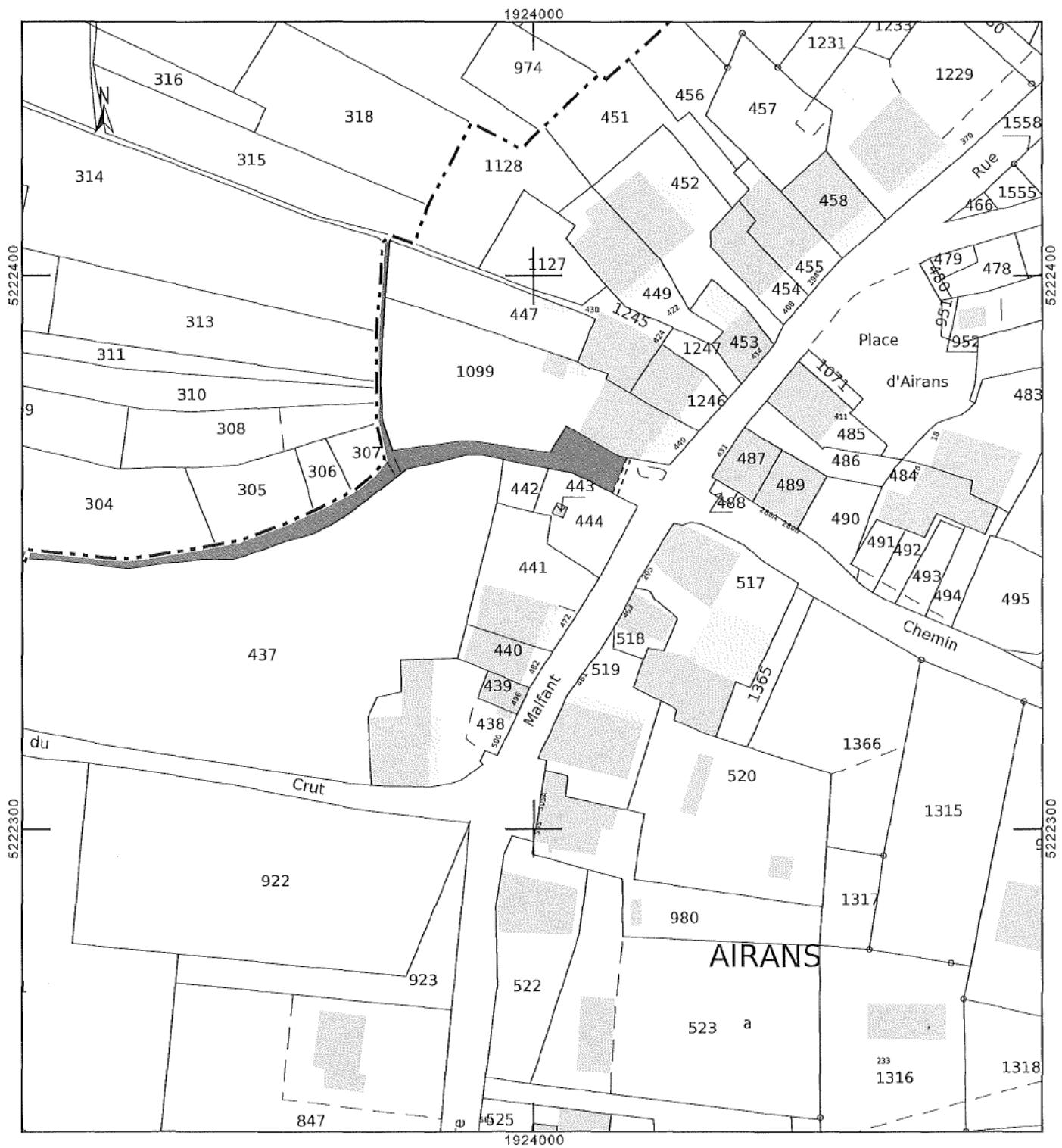
Date d'édition : 03/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
BOURG-EN-BRESSE
PTGC Ain 5 rue de la Grenouillère 01012
01012 BOURG EN BRESSE Cedex
tél. 04 74 45 86 00 -fax 04 74 45 86 08
ptgc.ain@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Certificat d'Urbanisme d'information en application de l'article L 410-1 a) du Code de l'Urbanisme

N° DE DOSSIER : **CU00115825B0004**

DATE DE DEPOT : **10 Février 2025**

PETITIONNAIRE : SELARL L. ROBERT ET ASSOCIES – **Luc ROBERT**

ADRESSE : **6 Rue Lalande – BP 60145**

CODE POSTAL : **01004** COMMUNE : **BOURG EN BRESSE**

ADRESSE DU TERRAIN : **472 Rue Pierre Malfant**

CODE POSTAL : **01550** COMMUNE de **FARGES**

SECTION(S) CADASTRALE(S), et pour chaque section, N° des parcelles : **B 441**

SUPERFICIE DU TERRAIN EN M² : **384 M²**

A. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN-Bénéficiaire du droit de préemption

- La parcelle est soumise au Droit de Préemption Urbain (D.P.U), délibération du 3 Septembre 2020 de Pays de Gex Agglo

Simple

Renforcé

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B. NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat approuvé le 27 février 2020 et rendu exécutoire le 18 juillet 2020 ;
Modification n°3 approuvée le 8 juillet 2021 et rendue exécutoire le 27 août 2021 ;
Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUiH approuvée le 9 septembre 2021 et rendue exécutoire le 26 novembre 2021 ;
Modification n°1 approuvée le 15 décembre 2021 et rendue exécutoire le 17 février 2022 ;
Modification simplifiée n°1 du PLUiH approuvée le 27 Janvier 2022 et rendue exécutoire le 7 mars 2022 ;
Modification simplifiée n°2 du PLUiH approuvée le 26 avril 2023 et rendue exécutoire le 13 juin 2023 ;
Révision allégée n°2 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;
Révision allégée n°4 du PLUiH approuvée le 12 juillet 2023 et rendue exécutoire le 25 août 2023 ;
Modification N°5 du PLUiH approuvée le 27 Mars 2024 et rendu exécutoire le 5 Mai 2024 ;
Modification N°4 du PLUiH approuvée le 24 Avril 2024 et rendu exécutoire le 30 Mai 2024 ;
Révision allégée n°5 du PLUiH approuvée le 10 juillet 2024 et rendue exécutoire le 24 août 2024 ;
Révision allégée n°6 du PLUiH approuvée le 10 juillet 2024 et rendue exécutoire le 24 août 2024 ;
Modification simplifiée n°4 du PLUiH approuvée le 25 Septembre 2024 et rendu exécutoire le 8 Octobre 2024 ;

- Zone(s) : **UH1**

- **Lotissement :**

- **Autres :**

Périmètre de vulnérabilité, zone de risque : Faible à moyen / Fort

- **OAP Patrimoniale**

- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (bâtiment remarquable)

C. NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Terrain concerné par un arrêté d'alignement - Approuvé le :
- Zone de bruit
- Terrains compris dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit
- Terrain concerné par la protection des eaux potables : périmètre immédiat, rapproché, éloigné

- **Autres :**

- Zone à risque d'exposition au plomb et sismicité 3
- Plan Urbain Partenarial (P.U.P) pourrait être soumis sur la parcelle
- Les parcelles sont desservies par tous les réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité)

D. OPÉRATION CONCERNANT LE TERRAIN

- Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public ;
- Terrain compris dans un emplacement réservé pour de l'habitat ;
- Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique ;
- Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté.

E. SURSIS À STATUER

Sur ce terrain, une déclaration préalable ou un permis déposé pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer pour les motifs suivants en application de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme (C.U.) :

- Le terrain est inclus dans le périmètre défini par une déclaration d'utilité publique, un arrêté de prise en considération pour l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement (L111-9 et L111-10 C.U.) ;
- Le terrain est inclus dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (L311-2 C.U.).

F. TAXES À PERCEVOIR

- | | |
|---|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement (T.A) Communale | Taux = 5% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'Aménagement (T.A) Départementale | Taux = 2.5% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'Archéologie Préventive | Taux = 0.40% |

NB : La délibération de la régie des eaux gessiennes N°2023.00011 en date du 15/03/2023 et publiée le 17/03/2023, rend obligatoire le contrôle des installations privées de collecte des eaux usées ne disposant pas d'un rapport de contrôle en cours de validité ainsi que leur raccordement au réseau public, à l'occasion de toute mutation à titre onéreux d'un bien immobilier raccordé au réseau public d'assainissement collectif.

Vu les articles L410-1 a) et suivants, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, le présent certificat d'urbanisme est délivré au nom de la commune de FARGES

À FARGES, le 18 février 2025
La Maire, Monique GRAZIOTTI




Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Luc ROBERT & Associés

De: contact@mairie-farges.fr
Envoyé: vendredi 21 février 2025 10:54
À: Luc ROBERT & Associés
Objet: 20250015 - BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES / [REDACTED] - LR/MP
Pièces jointes: CU00115825B0004 Signé.pdf; 250213 attestation parcelle B 441.pdf; CU00115825B0004 Récépissé de dépôt.pdf

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint le récépissé de dépôt et le certificat d'urbanisme signé que vous avez demandé. Vous nous demandiez également le permis de construire, le certificat d'achèvement et le certificat de conformité de la maison. Comme vous le verrez dans l'attestation jointe, il s'agit d'une maison ancienne dont nous ne possédons pas le permis de construire.

L'assainissement de notre commune est géré par la Régie des Eaux Gessiennes.
Il existe un droit de préemption urbain simple.

Je reste à votre disposition si vous avez d'autres questions.

Cordialement,



Sophie LEVRIER
Accueil - Etat Civil - Urbanisme

MAIRIE DE FARGES
870 Rue de la République
01550 FARGES
04.50.59.64.84
<http://www.mairie-farges.fr>

La Mairie est ouverte au public :
Lundi et vendredi de 8h30 à 12h00
Mardi et jeudi de 14h00 à 18h30

MAIRIE DE FARGES

01550



Tél. : 04 50 59 64 84
contact@mairie-farges.fr

ATTESTATION

Je soussignée, certifie que l'immeuble situé sur la parcelle B 441 est une construction ancienne. La mairie n'est pas en possession de ce permis de construire.

Il a été demandé à [REDACTED] de déposer une déclaration préalable pour régulariser la pose d'un velux sur sa propriété. La DP00115823B0018 qui prévoyait la régularisation de la fenêtre de toit et la création d'une place de stationnement a été refusée car les pièces complémentaires demandées n'ont pas été versées au dossier.

La présente est délivrée à l'intéressé sur sa demande pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Farges, le 13 février 2025.

La Maire,
Monique GRAZIOTTI



Avertissement : Version imprimée de la copie d'un acte que le notaire a transmise sur support électronique à la Direction Générale des Finances Publiques. Les différences de forme (nombre de pages notamment) ne remettent pas en cause l'intégrité de l'acte garantie par le notaire.

Mention de publication.

Cet acte transmis par la téléprocédure Télé@ctes, a été enregistré et publié le 29/04/2022 au SPFE de AIN

Numéro de dépôt : 2022D15431

Volume : 2022P09107

Montant total des droits : 20 323,00

Détails des droits :

Base :	350 000,00	Taux :	4,50	Montant droit :	15 750,00
Base :	15 750,00	Taux :	2,37	Montant droit :	373,00
Base :	350 000,00	Taux :	1,20	Montant droit :	4 200,00

Salaires/CSI : 350,00

Total liquidation : 20 673,00

Reçu : Vingt mille six cent soixante-treize Euros

Copie du document

100007405
FG/FG/
**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT HUIT AVRIL
A SAINT-GENIS-POUILLY (Ain), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Fabien GUILLON, Notaire titulaire d'un office Notarial à SAINT-GENIS-
POUILLY, 14 rue de Genève,**

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Joseph Paul François **MURTRO**, retraité, et Madame Josette Marie Louise **LAGUILLIEZ**, retraitée, demeurant ensemble à FARGES (01550) 472 rue Pierre Malfant.

Monsieur est né à BARCELONE (ESPAGNE) le 24 janvier 1935,

Madame est née à BEAUMONT-SUR-OISE (95260) le 2 novembre 1936.

Mariés à la mairie de DURAVEL (46700) le 6 août 1960 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR



QUOTITES ACQUISES

[REDACTED] acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES**, Société anonyme coopérative à capital Variable dont le siège est à LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (69003), 4 Boulevard Eugène deruelle , identifiée au SIREN sous le numéro 605520071 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.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Joseph MURTRO et Madame Josette LAGUILIEZ, à ce non présents mais représentés par Madame Annie MURTRO, leur fille, née à SAINT JEAN DE GONVILLE (Ain) le 19 décembre 1964, demeurant à SAINT GENIS POUILLY (Ain) 145 Allée Arthur Rimbaud en vertu des pouvoirs qu'ils lui ont conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FARGES (01550) du 20 janvier 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention. **(A1)**

[REDACTED] est présent à l'acte.

- La Société dénommée BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES est représentée à l'acte par Madame Valentine SIHARATH en vertu d'une procuration sous seings privés demeurée ci annexée . **(A2)**

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 :

*que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,

*qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,

*qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la

prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912),

*qu'elles ne sont concernées :

*par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,

*par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,

*et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Joseph MURTRO

*Extrait d'acte de naissance.

*Extrait d'acte de mariage.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Josette LAGUILLIEZ

*Extrait d'acte de naissance.

*Extrait d'acte de mariage.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur [REDACTED]

*Extrait d'acte de naissance.

*Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

*Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé. (A3)

EXPOSE

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

*Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

*Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

*Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

*Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.

*Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

*Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

*Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

A FARGES (AIN) 01550 472 Rue Pierre Malfant,
Une maison d'habitation avec sous-sol d'une surface habitable de 100 m² environ + 65 m² aménageables, mitoyenne par un mur et comprenant :
- Dans sa partie habitable en duplex d'une entrée, salon/séjour, cuisine équipée, 4 chambres, salle de douches, WC et 2 pièces aménageables de 10 et 17 m² avec velux.
- Au sous-sol (rez-de-chaussée) : garage, atelier, chaufferie et cave
- En extérieur : balcon abrité, abri jardin et 2 places de parking.
Chauffage et eau chaude sanitaire par chaudière fioul.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	441	472 RUE PIERRE MALFANT	00 ha 03 a 84 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.
Un extrait de plan cadastral est annexé. (A4)

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

Il prévoit par ailleurs d'en faire sa résidence principale.

EFFET RELATIF

Acquisition en ce compris un autre bien suivant acte reçu par Maître CHONION, notaire à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE le 16 novembre 1968 publié au service de la publicité foncière de NANTUA , le 8 janvier 1969 volume 2573, numéro 5.

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUSSANCE

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.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR)**,

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

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 DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **TROIS CENT TRENTE-NEUF MILLE CENT CINQUANTE EUROS (339 150,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par le notaire soussigné le 28 avril 2022.

Auprès BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE ALPES :

Prêt N° 06013747 d'un montant de **QUATRE CENT TRENTE-NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS (439 593,00 EUR)**, remboursable en 25 ans , au taux de 1,17.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 5 juin 2022 et celui de la dernière échéance le 5 mai 2047 avec comme date extrême (avec modulations des échéances) le 05 mai 2052

Date de péréemption de l'inscription : **CINQ MAI DEUX MIL CINQUANTE-TROIS.**

PRET - ORIGINE DES FONDS-

Aux termes de l'acte susvisé **L'ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de trois cent trente-neuf mille cent cinquante euros (339 150,00 eur) provenant dudit prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de trois cent trente-neuf mille cent cinquante euros (339 150,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le

PRETEUR se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

HYPOTHEQUE COMPLEMENTAIRE

En outre, en vue de garantir l'exécution de toutes les obligations résultant du contrat de prêt sus-énoncé, et notamment à la garantie de la somme de cent mille quatre cent quarante-trois euros (100 443,00 eur) due au **PRETEUR** en vertu dudit acte, formant la fraction du prêt non affecté au paiement du prix, l'emprunteur acquéreur affecte et hypothèque spécialement au profit dudit **PRETEUR**, ce qui est accepté par son représentant ès-qualités, l'immeuble ci-dessus désigné.

Les inscriptions seront requises pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la plus-value

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

Acquisition en ce compris un autre bien suivant acte reçu par Maître CHONION, notaire à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE le 16 novembre 1968 pour une valeur de vingt-cinq mille francs (25 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA , le 8 janvier 1969 volume 2573, numéro 5.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de VALSERHONE CEDEX - 11 RUE AMPERE CS 70619 - 01206 VALSERHONE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

Impôt sur la mutation

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 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 de TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350 000,00 EUR).

Droits

				Mt à payer
<i>Taxe départementale</i> 350 000,00	x	4,50 %	=	15 750,00
<i>Taxe communale</i> 350 000,00	x	1,20 %	=	4 200,00
<i>Frais d'assiette</i> 15 750,00	x	2,37 %	=	373,00
			TOTAL	20 323,00

Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	350 000,00	0,10%	350,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Purge de la faculté de rétractation

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Fabien GUILLOU notaire à SAINT GENIS POUILLY le 25 janvier 2022.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à l'**ACQUEREUR** avec son accord par lettre recommandée électronique le 26 janvier 2022.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part de l'**ACQUEREUR** dans le délai légal.

Une copie du courriel de notification ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

(A 5)

FINANCEMENT

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 **BIEN** 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. A cet effet, 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 lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le **PRETEUR** pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et 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 notaire et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

Garantie contre le risque d'éviction

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

*qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,

*que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,

*qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

*subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Garantie de jouissance

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

Garantie hypothécaire

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 3 février 2022 régulièrement prorogé ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

Servitudes

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

Le **VENDEUR** déclare :

*ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

*qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Etat du bien

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

*des vices apparents,

*des vices cachés.

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

*si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,

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

Contenance du terrain et des constructions

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

Impôts et taxes

Impôts locaux

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** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, la somme de **298,96 euros** directement et par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Contrats de distribution et de fourniture

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

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

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

Assurance

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

Contrat d'affichage

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 27 janvier 2022, sous le numéro CU00115822B0003.(A6)

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'ACQUEREUR est le suivant :

*Les dispositions d'urbanisme applicables.

*Les servitudes d'utilité publique.

*Le droit de préemption.

*Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

*Les avis ou accords nécessaires.

*Les observations.

L'ACQUEREUR :

- *s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- *reconnait que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- *déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 30 janvier 2022 et réceptionnée le 4 Février 2022.

Par lettre en date du 27 février 2022 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.(A 7)

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans

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

- *aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- *aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Attestation de non contestation de la conformité des travaux :

Demeurera ci-annexé après mention (A8) le courrier délivré par Madame La maire de La Commune de FARGES (Ain) en date du 17 décembre 2021 dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« Je soussignée Madame Monique GRAZIOTTI, maire de la commune de Farges, certifie que l'habitation sise 472 rue Pierre Malfant – AIRANS à 01550 FARGES, parcelles cadastrales B341 et B441, a été construite en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur à l'époque des travaux, c'est-à-dire dans les années 1970. »

DIAGNOSTICS

Diagnostics techniques

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le Cabinet d'expertises dénommé BATMEX sis à SAINT DENIS LES BOURG, 244, Rue du Point du Jour le 15 décembre 2021 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : Des revêtements non dégradés, non visibles (classe 1) ou en état d'usage (Classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.. (A 9)

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande 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 1er juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- *soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- *soit faire surveiller le niveau d'empoussièvement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- *soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le Cabinet BATIMEX sus-nommé le 15 décembre 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé. (A 10)

Les conclusions sont les suivantes :

Dans le cadre de la mission en objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'ACQUEREUR déclare :

- *être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- *avoir été 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.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- *qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- *qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- *qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- *que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérule

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois

ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 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.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par le Cabinet BATIMEX sus-nommé répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 15 décembre 2021 annexé. **(A 11)**

Les conclusions sont les suivantes : l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleures délais.

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le Cabinet BATIMEX sus-nommé répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 15 décembre 2021, annexé. **(A 12)**

Les conclusions sont les suivantes : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt)..

Il est rappelé à l'**ACQUERREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénallement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

*Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

*Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.

*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).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment

à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

Cette obligation ne s'applique pas aux avant-contrats conclus avant le 1er janvier 2022, ni aux ventes en résultant.

Un diagnostic établi par le cabinet BATIMEX sus-nommé le 15 décembre 2021, est annexé. (A 13)

Les conclusions sont les suivantes :

*Consommation énergétique : G : 455 kWhep/m².an

*Émissions de gaz à effet de serre : G : 143 kg éqCO₂/m².an

*Numéro d'enregistrement ADEME : 2101E0912580H

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur les dispositions suivantes de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 "PORTANT LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET RENFORCEMENT DE LA RESILIENCE FACE A SES EFFETS" :

L'obligation d'audit énergétique (L.126-28-1 Code de la construction et de l'habitation) : elle s'impose lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou qui comportent plusieurs logements non soumis au statut de la copropriété et qui appartiennent aux classes D, E, F et G. Ainsi ne sont donc concernées que les maisons individuelles ou partie d'immeuble en mono propriété qui correspondent aux étiquettes visées ci-dessus.

L'entrée en vigueur de ces dispositions est prévue par étape :

- le 1er septembre 2022 pour les logements classés F ou G,
- le 1er janvier 2025 pour les logements classés E-
- et le 1er janvier 2034 pour ceux classé D.

L'interdiction de la hausse des loyers des logements classés F ou G tant qu'ils conservent le statut de passoires thermiques. Cette interdiction vise les nouvelles locations, les révision et majoration de loyers qu'elles soient conventionnelles ou légales, le renouvellement du contrat de location et concerne également les logements meublés soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent qu'aux contrats de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 25 août 2022, soumis aux dispositions de la loi du 6 juillet 1989 et que le logement soit meublé ou non meublé.

L'interdiction de mise en location des logements classés E, F et G. Cette interdiction s'appliquera progressivement :

- au 1er janvier 2025, pour les logements classés G,
- au 1er janvier 2028 pour les logements classés F
- et au 1er janvier 2034 pour les logements classés E.

Ces logements seront considérés comme non décents eu égard à leur niveau de performance énergétique.

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

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme. (A 14)

Radon

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

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

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

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

*aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

*améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

*Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

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

*Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.
(A 15)

Dispositifs particuliers

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Cuve à fuel

Le **VENDEUR** déclare qu'une cuve à fuel se trouve vers l'atelier.
Cette cuve a été installée depuis de nombreuses années ;

Aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le **VENDEUR**, et a fait l'objet d'entretien régulier ainsi déclaré.

A l'appui de ces dires le **VENDEUR** a remis à l'**ACQUEREUR** les factures et tout document concernant cette installation au fuel, ce que l'**ACQUEREUR** reconnaît .

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

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

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

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Diagnostics environnementaux

Assainissement

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

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

Un courrier du service compétent en date du 3 janvier 2022, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par Le régie des Eaux GESSIONNES..

Il en résulte la bonne séparation des eaux pluviales et eaux usées.

Le système d'assainissement a été déclarée CONFORME à la réglementation.. (A 16)

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé. (A 17)

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

*Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisse et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.

*Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

*Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

*Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone faible (1).

Une copie de la cartographie est annexée. (A 18)

Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

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

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

*des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

*de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,

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

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

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

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

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

*La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

*La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

Une copie de ces consultations est annexée. (A19)

ORIGINE DE PROPRIETE

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

Acquisition de

Madame Nelly Marguerite Joséphine BLANC, épouse de Monsieur Emile François BOUVIER avec lequel elle demeurait à Logras , commune de PERON,
Née à GENEVE (Suisse) le 11 janvier 1909.

Marié sous le régime de la communauté de meubles et acquêts avec ledit monsieur BOUVIER par suite de leur union célébrée à la mairie de PERON le 18 mai 1929 sans contrat de mariage préalable à leur union . suivant acte reçu par Maître CHONION notaire à BELLE-GARDE-SUR-VALSERINE, le 16 novembre 1968 .

Moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE FRANCS (25 000,00 FRS) payé comptant pour partie et le solde à terme, lequel prix depuis payé .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 8 janvier 1969, volume 2573, numéro 5.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions..

NEGOCIATION

La vente a été négociée par l'Agence Immobilière dénommée AGENCE BASTIEN, sise à SAINT GENIS POUILLY, 293, Avenue François Mitterrand titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 6465 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (15 750,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- *en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- *en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse du bien objet des présentes

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse suivante : 38 Route de Pougny, Immeuble le Vertigo, Appartement 17, 01630 PERON .

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relatif aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- *les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- *les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- *les établissements financiers concernés,
- *les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- *le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- *les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

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

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le notaire soussigné certifie conforme à la minute la présente copie, transmise au service de la publicité foncière sur support électronique (article 37 du décret de 1971 modifié) et destinée à recevoir la mention de publication.

Il garantit aussi que les données structurées qui sont extraites de la copie sur support électronique sont conformes aux informations figurant dans la minute.

