

15 JUIN 2021

VENTE RENUCCI / [REDACTED]

+ PRET CAISSE D'EPARGNE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

CP  
1008812

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS



Madame est de nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

[REDACTED]

QUOTITES ACQUISES

[REDACTED] acquiert la pleine propriété indivise du BIEN  
objet de la vente à concurrence de moitié.

[REDACTED] acquiert la pleine propriété indivise du BIEN  
objet de la vente à concurrence de l'autre moitié.

PRETEUR

La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE de BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, Société anonyme à directoire au capital de 475307340 €, dont le siège est à DIJON (21088), 1, Rond Point de la Nation BP 23088, identifiée au SIREN sous le numéro 352483341 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Intervenant aux présentes pour consentir un prêt à l'acquéreur dans le cadre du financement du prix, tel qu'il sera expliqué ci-après.

Ci-après désignée par abréviation : «le Prêteur» ou «La Banque».

PRESENCE - REPRESENTATION

- [REDACTED], sont présents à l'acte.

- [REDACTED] est présent à l'acte.

- [REDACTED] est présente à l'acte.

- La Société dénommée CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE de BOURGOGNE FRANCHE-COMTE est représentée à l'acte par Monsieur Christophe PRUDHON, clerc de notaire en l'étude du notaire soussigné, demeurant à CUISERY, ici présent,

Monsieur PRUDHON agissant comme mandataire de Monsieur Thierry GIBOULOT aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé qu'il lui a consentie en date à LE CREUSOT du 26 mai 2021 et dont l'original demeurera annexé à la présente minute après mention.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Monsieur Alexandre Jean-Félix Antoine Paul RENUCCI, surveillant pénitentiaire, et Madame Ombline Modestine KEROUREDAN, technicienne du service médical, son épouse, demeurant ensemble à SERMOYER (01190) 174 rue du Stade.

Monsieur est né à CLAMART (92140) le 7 décembre 1981,

Madame est née à BOURGES (18000) le 20 novembre 1984.

Mariés à la mairie de SERMOYER (01190) le 3 août 2019 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité française.

Monsieur GIBOULOT agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 8 décembre 2020 par Monsieur Philippe BOURSIN.

Il est précisé que la dénomination le "Prêteur" s'appliquera tant à La Caisse d'Epargne de Bourgogne Franche-Comté, qu'à son représentant.

#### 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 [REDACTED]

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant [REDACTED]

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant [REDACTED]

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Concernant Madame Rhudiane MEINART

- Extrait d'acte de naissance.

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

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

L'ensemble de ces pièces est annexé à l'exception des actes de naissance et de mariage.

#### 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

##### DESIGNATION

A SERMOYER (AIN) 01190 174 rue du Stade,  
Une maison d'habitation en préfabriquée composée de : entrée, cuisine donnant sur une véranda, séjour - salon, trois chambres, salle d'eau, toilettes, buanderie et garage accolé.  
Et sol, cour et terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	44	174 rue du stade	00 ha 21 a 07 ca

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



Un extrait de plan cadastral est annexé à la présente minute après mention.

#### Lotissement

Le BIEN forme le lot numéro 6 du lotissement dénommé ""Les Charmes". Ce lotissement a été autorisé par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Ain en date du 17 décembre 1970, dont l'ensemble des pièces constitutives a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître BILON notaire à PONT DE VAUX suivant acte reçu par ce dernier le 30 septembre 1972, publié au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 1<sup>er</sup> décembre 1972 volume 2048 n°31.

Un dépôt de pièces contenant l'extension de ce lotissement, par suite d'un arrêté préfectoral des 22 juin 1990 et 26 juin 1991, a été reçu par Maître COILLARD notaire à PONT DE VAUX, le 23 février 1991, et publié au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 11 juillet 1991 volume 1991P n°3012.

Le nouveau règlement du lotissement modifiant et complétant celui du 17 décembre 1970, demeurera annexé à la présente minute après mention.

#### IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le VENDEUR, vend à l'ACQUEREUR, les meubles dont la désignation figure en partie développée.

#### USAGE DU BIEN

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

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Régis PERE, notaire à CUISERY le 18 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 2 novembre 2017 volume 2017P numéro 5521.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIES 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 d'occupation.

#### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175.000,00 EUR).

Ce prix s'applique :

- aux MEUBLES à concurrence de : DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (10.272,00 EUR),
- au BIEN IMMOBILIER à concurrence de : CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (164.728,00 EUR).



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

#### FINANCEMENT PAR UN PRET

Le PRETEUR et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation en date du 26 mai 2021, reçue par voie électronique le 26 mai 2021 par l'ACQUEREUR et acceptée par lui par voie électronique le 6 juin 2021, dont un exemplaire est annexé à la présente minute après mention, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'ACQUEREUR que le PRETEUR devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

#### OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

#### Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : PRIMO REPORT n° 123235G

Montant du prêt en principal : CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE EUROS (189.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (164.728,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (24.272,00 EUR)

Durée : 300 mois de période d'amortissement, précédés d'une période de préfinancement de 36 mois

Remboursement : 300 échéances mensuelles constantes (pour la période d'amortissement) d'un montant chacune assurance incluse de 810,32 €

#### Echéances :

- première échéance au plus tard le : 5 juin 2024

- dernière échéance au plus tard le : 5 mai 2049

Date de péréemption de l'inscription : CINQ MAI DEUX MIL CINQUANTE

Taux d'intérêt, hors assurance, de 1,420 % l'an ; taux fixe.

Le taux annuel effectif global ressort à 1,86 % l'an

#### VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (164.728,00 EUR) provenant dudit prêt PRIMO REPORT et représentant le montant emprunté affecté au paiement de la totalité du prix d'acquisition des seuls biens immobiliers objets des présentes, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

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

#### PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR paie le prix comptant, avec le concours des fonds empruntés, à l'instant même au VENDEUR par la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Le VENDEUR donne quittance à l'ACQUEREUR de ce paiement.



DONT QUITTANCEDECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

- en ce qui concerne la totalité du prix d'acquisition du BIEN IMMOBILIER : au moyen des fonds empruntés et lui provenant dudit prêt PRIMO REPORT, comme il est dit ci-dessus,
- en ce qui concerne la totalité du prix d'acquisition des biens MEUBLES : au moyen de fonds lui appartenant en propre.

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

PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Par suite de ce paiement et de l'origine de deniers ainsi que de la quittance authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN acquis du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2374-2<sup>e</sup> du Code Civil, à concurrence de la somme égale à la totalité du prix d'acquisition dudit bien immobilier, payée au moyen d'une partie du prêt PRIMO REPORT, objet des présentes, soit la somme en principal de CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (164.728,00 euros), plus les intérêts, frais, indemnités et accessoires.

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

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, soit la somme en principal de VINGT-QUATRE MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (24.272,00 EUR), correspondant au surplus du prêt PRIMO REPORT,

Du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat,

[REDACTED], EMPRUNTEURS susnommés, agissant solidialement entre eux, affectent et hypothèquent spécialement au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant, es-qualités, le BIEN immobilier objet de la présente vente, avec toutes dépendances naturelles et par destination et tous accroissements et améliorations qui pourront y être apportées, ainsi que les bâtiments et dépendances qui y restent ou qui pourront y être implantés par la suite, sans exception ni réserve, lors même qu'il y aurait erreur ou omission dans la désignation qui va suivre.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE de BOURGOGNE FRANCHE-COMTE :

- jusqu'au 5 mai 2050, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE EUROS (189.000,00 EUR).

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le BIEN appartient en propre aux VENDEURS, chacun à hauteur d'une moitié (1/2) indivise en pleine propriété.

En conséquence, le prix de vente sera réparti entre eux dans les mêmes proportions.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE.

DECLARATIONS FISCALESIMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour en avoir fait l'acquisition suivant l'acte de vente reçu par Maître Régis PERE, notaire à CUISERY le 18 octobre 2017, susvisé, pour une valeur de cent trente-cinq mille euros (135.000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 2 novembre 2017 volume 2017P numéro 5521.

**Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

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 SAINT LAURENT SUR SAONE - 5 PLACE PIERRE CASIMIR ORDINAIRE - CS 20016 01750 SAINT LAURENT SUR SAONE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

PLUS-VALUES MOBILIÈRES

**Exonération de l'impôt sur les plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1<sup>e</sup> et 150 VG III du Code général des impôts**

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le VENDEUR déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1<sup>e</sup> du Code général des impôts et de l'article 150 VG-III du même Code.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 - M.

IMPOT 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 CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (175.000,00 EUR).

Minorée de l'évaluation des meubles s'élevant à DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS (10.272,00 EUR).

Soit la somme de CENT SOIXANTE-QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT-HUIT EUROS (164.728,00 EUR).

DROITS

			Mt à payer
Taxe départementale 164 728,00	x 4,50 %	=	7 413,00
Taxe communale 164 728,00	x 1,20 %	=	1 977,00
Frais d'assiette 7 413,00	x 2,37 %	=	176,00
			TOTAL
			9 566,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	164.728,00	0,10 %	165,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEEEXPOSEPURGE DU DROIT DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à CUISERY du 9 mars 2021.

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.

La notification de l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception a été effectuée à chaque ACQUEREUR par voie électronique le 10 mars 2021 et les premières présentations ont eu lieu le 20 mars 2021.

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

Une copie papier des deux mails d'envoi de l'avant contrat ainsi que les deux preuves de dépôt-envoi et de réception (une pour chaque acquéreur) sont annexées à la présente minute après mention.

FINANCEMENTCONDITIONS 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.

Aux présentes comparaissent à l'instant :

1°) Monsieur Christophe PRUDHON, surnommé, ès-qualités, agissant au nom et pour le compte de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, ainsi qu'il est dit ci-dessus,

2°) Et [REDACTED], surnommés, acquéreurs aux présentes et ci-après désignés « l'emprunteur » ou « les emprunteurs », agissant solidairement entre eux.

Lesquels sont convenus du prêt sous les conditions générales et particulières ci-après énoncées, qu'ils s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter.

Il est précisé que :

. les dénominations ci dessus visées s'appliquent tant aux parties elles mêmes qu'à leurs représentants,

. le prêt est exclu de tout compte de dépôt et de tout compte courant ouverts au nom de l'emprunteur.

. le terme "le prêt" désignera l'ensemble des prêts consentis aux termes des présentes.

Exposé préalable :

L'emprunteur a sollicité du prêteur un crédit destiné à financer l'opération ci-après indiquée, entrant dans le champ d'application des articles L.312-7, L.312-8, L312-10 du Code de la Consommation.

L'emprunteur reconnaît :

\* que l'envoi de l'offre de prêt par le prêteur, ainsi que son acceptation ont été effectuées conformément aux dispositions desdits articles du Code de la Consommation,



\* avoir pris connaissance et accepté l'ensemble des conditions particulières et générales stipulées dans l'offre de prêt.

Une copie de l'offre de prêt signée électroniquement par l'emprunteur demeurera annexée à la présente minute après mention.

En outre, l'EMPRUNTEUR réitère ici que :

- L'objet du prêt est bien celui indiqué dans l'offre,
- Et qu'il n'a pas sollicité d'autre crédit soumis à cette loi que ceux qui y sont, le cas échéant, expressément mentionnés et qui ont alors, chacun, fait l'objet d'une offre de prêt régulièrement acceptée.

De l'ensemble de ces déclarations des parties, il résulte que le contrat de PRET, objet des présentes, peut être conclu de façon définitive.

#### Conditions générales :

Le présent prêt a lieu sous les conditions financières et particulières qui vont suivre et sous le bénéfice des sûretés réelles susvisées et, en outre, sous les clauses et conditions générales établies par le prêteur.

L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance de ces conditions générales qui font partie intégrante de l'offre de prêt qui lui a été remise par le prêteur et dont un exemplaire est demeuré annexé à la présente minute après mention.

Il s'oblige à exécuter et à respecter, sous peine de révocation, lesdites clauses et conditions générales et notamment celles relatives au remboursement anticipé, aux causes de déchéance du terme et d'exigibilité du présent crédit, et celles spécifiques aux prêts « PRIMO REPORT ».

#### Tableau d'amortissement :

L'emprunteur réitère son engagement de rembourser et de payer les intérêts au prêteur, conformément aux dispositions de l'offre et aux tableaux d'amortissement définitifs dès réalisation du présent crédit.

Un exemplaire desdits tableaux demeurera annexé à la présente minute après mention.

#### OBJET :

Acquisition d'un logement existant sans travaux sis à SERMOYER (01190), 174 rue du Stade, devant constituer la résidence principale de l'emprunteur.

Coût total de l'opération :	190.843,00 euros
Apport personnel :	1.843,00 euros
Crédit total demandé :	189.000,00 euros

#### CARACTERISTIQUES DU PRET

Le prêt dont il est parlé ci-dessus, accordé par le PRETEUR est consenti aux conditions particulières suivantes :

#### PRET PRIMO REPORT Référence 123235G

Nature du prêt : Prêt PRIMO REPORT

Montant du prêt en principal : CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE EUROS (189.000,00 €).

Durée : 300 mois d'amortissement précédés d'une période de préfinancement de 36 mois,

Phases type d'échéance	taux	durée (mois)	échéance hors assurance et accessoires			Assurance/Ass/Acc inclus en euros	échéance
			Périodicité/jour	Nbr e	Montant		
PREFINANCEMENT Anticipation	1,420 % Fixe	36	Mensuel- le 05	36	Intérêts calculés selon les	107,10 0,00	107,10 +intérêts calculés

					modalités de recouvrement des intérêts définies au contrat		selon les modalités de recouvrement des intérêts définies au contrat
AMORTISSEMENT	1,420 % Fixe	300	Mensual- le 05	300	703,22	107,10 0,00	810,32
durée totale (hors préfinancement)		300					

Les montants indiqués dans ce tableau sont ceux de la première échéance de chaque phase.

Taux annuel effectif global + TAEG	1,86 %
Durée de période :	mensuelle
Frais de dossier :	500,00 euros
Frais de garantie (évaluation) :	1.343,00 euros
Montant part assurance emprunteur obligatoire	8.758,15 euros
Montant total des intérêts	36.579,49 euros
Coût total du crédit pour l'emprunteur	47.180,64 euros

Les intérêts sont calculés sur le montant du capital restant dû, majoré le cas échéant des intérêts reportés, au taux débiteur du crédit stipulé ci-dessus.

Modalités de remboursement : Prélèvement compte interne prêteur : 12135-00300-04242728062-74

Modalités de paiement des frais : l'emprunteur déclare autoriser le paiement des frais de dossier à la date d'acceptation de l'offre

Modalités de recouvrement des intérêts :  
Période de préfinancement : intérêts recouvrés mensuellement  
Période d'amortissement : intérêts recouvrés mensuellement

#### ASSURANCES

Madame Rhudiane MEINART

#### - ASSURANCE DECES-INVALIDITE

Compagnie d'assurance : CNP ASSURANCES

Type (\*) : 2220N

Quotité de prêt assuré : 100%

Garanties (\*) : Décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité temporaire totale, invalidité permanente totale,  
Ces garanties sont obligatoires dans les proportions ci-dessous pour obtenir le financement :

Part d'assurance obligatoire : 50 %

Part d'assurance facultative : 50 %

(\*) : Prestations garanties : se référer aux paragraphes concernés des dispositions de la notice d'information de l'assurance et du bulletin d'adhésion

Prêt assuré : PRIMO REPORT :

Capitaux assurés : 189.000,00 €

Montant de la prime mensuelle : (\*\*\*)

Coût estimé de l'assurance : 9.788,58 €

Dont coût d'assurance obligatoire : 4.894,28 €

(\*\*): Montant de la prime d'assurance variable pendant la durée du crédit.

Le coût de l'assurance est calculé sur la durée totale du prêt, hors préfinancement. Toutefois la durée de couverture d'assurance prend en compte la durée de la phase de préfinancement.

Assurance acceptée sans réserve.

**- ASSURANCE DECES-INVALIDITE**

Compagnie d'assurance : CNP ASSURANCES

Type (\*): 2220N

Quotité de prêt assuré : 100%

Garanties (\*): Décès, perte totale et irréversible d'autonomie, incapacité temporaire totale, invalidité permanente totale,

Ces garanties sont obligatoires dans les proportions ci-dessous pour obtenir le financement :

Part d'assurance obligatoire : 50 %

Part d'assurance facultative : 50 %

(\*): Prestations garanties : se référer aux paragraphes concernés des dispositions de la notice d'information de l'assurance et du bulletin d'adhésion

**Prêt assuré : PRIMO REPORT :**

Capitaux assurés : 189.000,00 €

Montant de la prime mensuelle : (\*\*\*)

Coût estimé de l'assurance : 7.727,93 €

Dont coût d'assurance obligatoire : 3.863,87 €

(\*\*): Montant de la prime d'assurance variable pendant la durée du crédit.

Le coût de l'assurance est calculé sur la durée totale du prêt, hors préfinancement. Toutefois la durée de couverture d'assurance prend en compte la durée de la phase de préfinancement.

Assurance acceptée sans réserve.

**GARANTIES**

Les coûts des prises de garanties et de leurs suites sont à la charge de l'**EMPRUNTEUR**, de même que les frais éventuels de procuration ou de mainlevée d'hypothécaire totale ou partielle.

**PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS : rang 1 sans concurrence et sans pacte commissoire**

Sur le BIEN présentement vendu.

Pour le prêt suivant :

-prêt PRIMOT REPORT : montant : 164.728,00 €

**HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE non rechargeable : rang 1 sans concurrence et sans pacte commissoire**

Sur le BIEN présentement vendu.

Pour le prêt suivant :

-prêt PRIMOT REPORT : montant : 24.272,00 €

Les frais de garantie, évalués par le prêteur, sont donnés à titre indicatif, ils devront être définis par le notaire.

**CONDITIONS GENERALES**

Le présent prêt a lieu sous les stipulations qui précèdent et en outre sous les clauses et conditions tant de l'offre de prêt sus énoncée que du cahier des charges établi par la CAISSE D'EPARGNE et concernant les opérations de la nature de celles faisant l'objet des présentes.



L'emprunteur déclare avoir parfaite connaissance de ces documents dont un exemplaire lui a été remis par la lecture qu'il en a prise.

Il s'oblige à exécuter les clauses et conditions desdits documents et notamment, conformément aux stipulations qu'ils contiennent à rembourser immédiatement toutes sommes devenues exigibles en application des dispositions de l'offre de prêt, par suite de survenance de l'une des causes d'exigibilité anticipée du prêt.

Les parties dispensent le notaire soussigné de retrancrire ci-après, lesdites conditions générales, le déchargeant de toute responsabilité à cet égard, et déclarent vouloir s'en référer à l'offre de prêt, demeurée annexée à la présente minute, faisant partie intégrante des présentes et contenant lesdites conditions générales.

**ASSURANCE INCENDIE DES BIENS DONNES EN GARANTIE**

Les constructions données en garantie sont assurées contre les risques incendies auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Notification du présent acte sera faite auprès de la compagnie d'assurances, à la diligence du Notaire rédacteur.

**COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire nominative unique de la présente créance sera délivrée au prêteur par les soins du notaire soussigné.

**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 leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques : . Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
- . Par aucune des dispositions sur le règlement des situations de surendettement.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales : . Par aucune demande en nullité ou dissolution.

**FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires relatifs au présent prêt et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de l'inscription du privilège de prêteur de deniers, de l'hypothèque conventionnelle et y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au PRETEUR seront à la charge exclusive de l'**EMPRUNTEUR**.

**TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES**

L'**EMPRUNTEUR** s'oblige à justifier au PRETEUR, dans les deux mois des présentes, d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur. Si le bien donné en garantie est un terrain sur lequel une construction doit être édifiée, cette justification devra être apportée dans les deux mois de la mise hors d'eau de la construction.

Tant que l'**EMPRUNTEUR** sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le PRETEUR le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dires d'experts.

A toute demande du PRETEUR, l'**EMPRUNTEUR** devra justifier des assurances et du paiement des primes.



Faute d'exécution de ces divers engagements, le **PRETEUR** pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'**EMPRUNTEUR** ;
- agir contre l'**EMPRUNTEUR** comme il est dit sous le titre « **Exigibilité anticipée** » des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au **PRETEUR**, sans le concours et hors la présence de l'**EMPRUNTEUR**, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du **PRETEUR** en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le **PRETEUR** a trop perçu, l'**EMPRUNTEUR** aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requièrent le Notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'**EMPRUNTEUR**.

#### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

##### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

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 JOUSSANCE

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

##### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 30 avril 2021 et certifié à la date du 29 avril 2021 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.

##### ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

##### Liste des meubles et objets mobiliers

La liste estimative du mobilier a été établie entre les parties comme suit :

Désignation des meubles	Valeur
hotte aspirante (cuisine)	90,00 EUR
meubles de cuisine	4.561,00 EUR
canapé	725,00 EUR
meuble blanc laqué vitrine	196,00 EUR
commode chambre fille	139,00 EUR
buffet blanc laqué	367,00 EUR
piscine hors sol tubulaire	1.700,00 EUR
congélateur 300 litres (buanderie)	80,00 EUR
meuble de rangement en bois (buanderie)	60,00 EUR
étagère blanche en bois (buanderie)	80,00 EUR
armoire en bois blanche (chambre fille)	120,00 EUR
armoire en bois blanche + miroir (chambre garçon)	200,00 EUR
2 meubles de rangement en bois (garage)	100,00 EUR
comptoir décoratif (entrée)	250,00 EUR
taille haie électrique (abri jardin)	150,00 EUR
motobineuse électrique (abri jardin)	80,00 EUR



robot d'entretien piscine	79,00 EUR
brouette + nécessaire entretien jardin (abri jardin)	50,00 EUR
2 étagères murales d'angle (entrée)	50,00 EUR
1 étagère murale d'angle (cuisine)	25,00 EUR
meuble sous vasque (salle de bains)	100,00 EUR
meuble de rangement (salle de bains)	100,00 EUR
sèche serviette électrique (salle de bains)	200,00 EUR
sèche serviette en métal (salle de bains)	20,00 EUR
lave vaisselle (cuisine)	150,00 EUR
lit en bois mezzanine bureau penderie (chambre fille)	300,00 EUR
lit en bois mezzanine bureau penderie (chambre garçon)	300,00 EUR
Total	10.272,00 EUR

#### IMPOTS 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 directement au VENDEUR, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

##### Avantage fiscal 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.

##### Aide personnalisée au logement

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

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

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

##### Article 815

*"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."*

##### Article 815-3

*"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :*

- 1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;
- 2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

*3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;*  
*4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.*

*Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.*

*Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.*

*Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."*

##### Article 815-5-1

*"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.*

*Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.*

*Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.*

*Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.*

*Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.*

*L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien ou des indivisaire titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."*

#### **Article 815-14**

*"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaire le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.*

*Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.*

*En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.*

*Si plusieurs indivisaire exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.*

*Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."*

#### **Article 815-16**

*"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."*

#### **Article 815-17**

*« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.*

*Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.*

*Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaire peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exercent cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »*

#### **Article 815-18**

*"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.*

*Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."*

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

##### **Enoncé des documents obtenus**

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

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original est annexé à la présente minute après mention, a été délivré le 31 mai 2021 par Madame le Maire de la Commune de SERMOYER sous le numéro CU 00140221D0009.

Il résulte de ce document, notamment ce qui suit :

- Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, aux termes duquel il est classé en zone UA
- Le terrain est situé en zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi).

- Le terrain est situé dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 2 (ZNIEFF2).
- le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :
- PM1 : périmètre du plan de prévention des risques d'inondation
- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain instauré par délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2015 et par délibération du conseil communautaire (communauté de communes du Pays de Bâgé et de Pont de Vaux) du 22 mai 2017.

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 ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions,
- et 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.

###### **Autre courrier de la mairie relativ à l'alignement**

Il résulte d'un courrier de la mairie de SERMOYER en date du 3 mai 2021, dont une copie est demeurée annexée à la présente minute après mention, qu'il n'existe pas d'arrêté d'alignement.

###### **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au 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 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*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."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquise.



#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

##### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 7 mai 2021.

Par mention en date du 17 mai 2021, portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé à la présente minute après mention.

##### DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions de l'article L 143-1 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, s'agissant d'un bâtiment d'habitation ne faisant pas partie au jour de la vente d'une exploitation agricole, et n'ayant pas été utilisé pour l'exercice d'une activité agricole au cours des cinq dernières années.

D'autre part, le BIEN est situé en zone urbaine (zone UA) au sein du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SERMOYER, c'est-à-dire en dehors du champ d'application du droit de préemption de la SAFER RHONE-ALPES.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

##### EXISTENCE DE TRAVAUX

Le VENDEUR déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Il déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués par les précédents propriétaires, avant l'acquisition du BIEN par le vendeur aux présentes,

- réfection du carrelage par l'entreprise Carrelage Laizien à LAIZ (01290) en 2015
- changement de la porte d'entrée et de fenêtres par l'entreprise Fermetures Bressanes à SANCE (71000), en 2012.
- réfection des sanitaires par l'entreprise Christian PERDRIX à ST BENIGNE (01190) en 2012,
- installation de panneaux solaires par l'entreprise SOLARIS à TREVOUX (01600) en 2009.

Une facture de cette installation est demeurée annexée à la présente minute après mention.

De même, le VENDEUR déclare avoir fait effectuer les travaux suivants :

- remplacement de l'onduleur de l'installation des panneaux solaires en 2018, par l'entreprise GROUPE DBT, 16 Parc d'Activités de Bompertuis 13120 GARDANNE,
- installation d'une pompe à chaleur en 2018 par la SAS ENERGIE HABITAT, 36 avenue du Général de Gaulle 69110 SAINTE FOY LES LYON,
- isolation des combles en 2018 par la société AVENIR ENERGIE, 47 bis rue de la Gare 69330 PUSIGNAN.



Des copies des factures de ces travaux sont demeurées annexées à la présente minute après mention.

Le VENDEUR déclare également avoir effectué lui-même les travaux suivants :

- travaux dans la cuisine (meubles, murs, sol et plafonds) et l'entrée et l'isolation au sol.

Les travaux, compte tenu de la description faite par le VENDEUR, ne nécessitaient pas de demande de permis de construire.

Le rédacteur précise qu'une demande de permis de construire est nécessaire dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m<sup>2</sup>,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

S'agissant des constructions nouvelles, elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception des constructions qui sont dispensées de toute formalité et celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le VENDEUR confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le VENDEUR est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'ACQUEREUR et préexistant à la vente survient par la suite, le VENDEUR est constitué de mauvaise foi. L'ACQUEREUR a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

Une déclaration préalable de travaux a été effectuée auprès de la mairie pour l'installation des panneaux solaires.

Cette déclaration a été enregistrée sous le numéro DP00140209D0001.

Un certificat de décision de non opposition à cette déclaration préalable a été délivré par Monsieur le Maire de SERMOYER le 2 mars 2009 et dont une copie est demeurée ci-annexée.

#### RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

##### Article 1792

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



##### Article 1792-1

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

- 1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;
- 2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;
- 3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

##### Article 1792-2

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

##### Article 1792-3

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

##### Article 1792-4-1

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

#### ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le BIEN ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le VENDEUR, susvisés, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

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

**Garanties et responsabilités :** l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, 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 :

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

**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'elle organise 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'ACQUEREUR 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 susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue;

- L'assurance dommages-ouvrage : 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.

Le VENDEUR déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage ni d'assurance de responsabilité décennale "constructeurs non réalisateur" n'a été souscrite pour la réalisation des rénovations.

VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

Ces conséquences sont relayées ci-après.

1 – Conséquences pénales : commet une infraction celui qui ne satisfait pas aux exigences des articles du Code des assurances susvisés. Cette infraction se prescrit par trois ans. Les sanctions prévues par l'article L.111-34 du Code de la construction et de l'habitation pour défaut d'assurance ne s'appliquent pas si le propriétaire personne physique ayant fait construire pour lui-même, son conjoint, ses ascendantes et descendants ou ceux du conjoint.

2 – Conséquences civiles : le défaut d'assurance est une faute civile. L'ACQUEREUR est en droit de se prévaloir sur une durée de dix ans de l'absence d'assurance obligatoire devant les juridictions civiles afin de demander, en cas de dommages graves tels que définis ci-dessus survenant dans la période décennale, des dommages et intérêts contre le constructeur défaillant sur le fondement de la perte d'une chance d'être indemnisé en cas de sinistre.

Il est précisé que toute entreprise dont l'objet est la réalisation de tels travaux a pour obligation légale de souscrire une assurance décennale. Le non-respect de cette obligation est sanctionné pénalement.

#### ASSURANCES DE RESPONSABILITÉ CIVILE DECENTNALE DES ENTREPRISES AYANT PARTICIPE AUX TRAVAUX

L'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil.

La garantie décennale est obligatoire pour toutes les entreprises impliquées dans la réalisation de gros ouvrages ou d'éléments d'équipement indissociables de l'ouvrage (article L.241-1 du Code des assurances).

La garantie décennale est due dans deux cas :

- un vice compromet la solidité de l'ouvrage ou le rend impropre à sa destination (articles 1792 et 1792-1 du Code civil) ;
- un vice affecte un élément d'équipement indissociable de l'ouvrage (article 1792-2 du Code civil).

Le délai de garantie expire dix ans après la réception de l'ouvrage.

Le notaire soussigné a pu obtenir de la société « LES FERMETURES BRESSANES », surnommée, l'attestation d'assurance décennale suivante :  
-attestation de la société « L'AUXILIAIRE » pour l'année 2012.



Une copie de cette attestation est demeurée annexée à la présente minute après mention.

Pour les autres entreprises, le notaire soussigné n'a pas pu obtenir de leur part et à ce jour, d'attestation d'assurance décennale.

Le rédacteur des présentes informe l'ACQUEREUR que, dans la mesure où il subirait un dommage après la vente sur des travaux effectués par une ou plusieurs entreprises n'ayant pas souscrit de police d'assurance responsabilité, il ne pourrait alors agir que contre le VENDEUR et ce dans la mesure où un jugement retiendrait la garantie de ce dernier.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pleinement conscience et vouloir faire son affaire personnelle, savoir :

- de cette absence d'attestation d'assurance décennale pour les entreprises,
- et de cette absence d'assurance dommage ouvrage pour le VENDEUR,

Il confirme son intention d'acquérir le BIEN ce jour aux prix et conditions figurant aux présentes et dans l'avant contrat et décharge le VENDEUR et le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

#### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

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

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

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

#### DIAGNOSTICS

##### DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée



		conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;



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

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

##### **Plomb**

L'immeuble a été construit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

##### **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 1<sup>er</sup> 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 la société AC ENVIRONNEMENT, 64 rue Clément Ader 42153 RIORGES, le 23 février 2021, est annexé à la présente minute après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

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

Les parties déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

### 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 la société AC ENVIRONNEMENT, surnommée, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 23 février 2021, annexé à la présente minute après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

L'installation intérieure comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civillement 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 134-1 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 économique) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par la société AC ENVIRONNEMENT, surnommée, le 23 février 2021, est annexé à la présente minute après mention.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 94,46 kWhep/m<sup>2</sup>.an, classe C,
- Emissions de gaz à effet de serre : 6,68 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an, classe B.

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

### 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.

### 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/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâti 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.

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 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 est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

##### Cheminée/Poêle

L'immeuble n'est pas équipé d'une cheminée ou d'un poêle.

##### Système de chauffage

Le VENDEUR déclare que le système de chauffage est par pompe à chaleur réversible, et sa mise en service a été effectuée en 2018.

L'ACQUEREUR déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

##### Fibre optique

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

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

##### Panneaux photovoltaïques

Le BIEN est équipé de panneaux photovoltaïques installés par l'entreprise SOLARIS à TREVOUX (01600) en 2009, comme il vient d'être dit.

Il est porté à la connaissance des parties que l'installateur doit posséder une assurance responsabilité civile intégrateur, ce dont elles déclarent faire leur affaire personnelle.

Un certificat ouvrant droit à l'obligation d'achat d'électricité délivré le 24 février 2009 est demeuré à la présente minute après mention.

Les parties déclarent vouloir faire leur affaire personnelle entre elles, savoir :

- du changement d'exploitant afin que l'ACQUEREUR bénéficie de l'obligation d'achat de l'électricité photovoltaïque,
- du relevé contradictoire des compteurs.

Et dispensent expressément le notaire soussigné d'avoir à effectuer ces démarches.

#### Dispositif de récupération des eaux de pluie

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

#### Information sur la sécurité des piscines

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

#### 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.

Une lettre délivrée le 28 août 2018 par la mairie de SERMOYER, dont une copie est demeurée annexée à la présente minute après mention, constate ce raccordement.

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 contrôle du raccordement du BIEN audit réseau d'assainissement collectif a été réalisé par la SAUR, le 9 mars 2021.

Le rapport de ce contrôle est demeuré annexé à la présente minute après mention.

Il en résulte que :

- le raccordement est conforme à la législation concernant l'évacuation des eaux usées,
- des anomalies existent concernant l'évacuation des eaux pluviales, (absence de regard, mais elles ne se jettent pas dans le regard des eaux usées).

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

#### ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité. En termes de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :

- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les 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.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.

En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :

- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;



- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;

- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

Il résulte d'un arrêté préfectoral du 17 mai 2016, que les biens objets des présentes :

- ne sont pas situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit ou approuvé et par un plan de prévention des risques miniers (PPRM) prescrit ou approuvé,
- mais sont situés dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles prescrit ou approuvé.

Tel qu'un état des risques a été dressé par la société AC ENVIRONNEMENT, susnommée, en date du 19 février 2021, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture de l'AIN.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé à la présente minute après mention, ce que l'acquéreur reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2. ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

Une copie dudit arrêté préfectoral est annexée à la présente minute après mention.

#### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le VENDEUR s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le BIEN vendu, la charge de l'élimination des déchets pesant selon l'article 1<sup>er</sup> de la directive 75/442 de la commission européenne sur « *le producteur des déchets ou la personne physique ou morale qui a les déchets en sa possession* ».

L'article L 541-1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« *Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défaît ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ».

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

#### ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité de type 2 (risques faibles) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les 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.

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« *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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (article L 541-1 2° du Code de l'environnement).

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
  - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement ;
  - que l'activité 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 L514-20 du Code de l'environnement ;
  - que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvenients pour la santé et l'environnement ;
  - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;
  - qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;
  - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

##### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée à la présente minute après mention.



#### ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN appartient en propre aux VENDEURS dans les quotités susvisées par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble et avant leur mariage de :

-Madame Josiane Marie Marguerite LECUELLE, demeurant à LA GENETE (71290) 336 rue de l'Eglise, née à MACON (71000) le 26 septembre 1944, célibataire.

-Monsieur David CORTAMBERT, demeurant à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002) 67 rue du Président Herriot, né à MACON (71000) le 11 juin 1980, célibataire.

-Monsieur Kévin CORTAMBERT, époux de Madame Flavie Sabrina DUBRION, demeurant à SAINT-VALLIER (71230) 12 rue Simone de Beauvoir, né à MACON (71000) le 7 juin 1983,

-et Madame Julie CORTAMBERT, demeurant à BAGE-LA-VILLE (01380) 238 route des Terres Blanches, née à MACON (71000) le 24 septembre 1987, célibataire.

Aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Régis PERE notaire à CUISERY, le 18 octobre 2017, susvisé.

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 2 novembre 2017 volume 2017P numéro 5521.

#### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure figure audit acte de vente reçu par Me Régis PERE, le 18 octobre 2017, et dont les termes sont ci-après littéralement retrançis :

« L'immeuble ci-dessus désigné et objet des présentes appartient au VENDEUR savoir :

##### - concernant Mme Josiane LECUELLE :

Pour l'avoir recueilli dans la succession de son frère ;

Monsieur Jacques Pierre Yves LECUELLE, en son vivant retraité, demeurant à SERMOYER (01190) 174 rue du Stade, veuf de Mme Brigitte BONNETAIN, Né à TOURNUS (71000) le 26 septembre 1951.

Est décédé à MACON (71000) le 27 janvier 2017.

Laissant pour recueillir sa succession à défaut de descendants ou ascendants :

Mme Josiane LECUELLE, sa soeur, héritière pour le tout.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notorieté reçu par Me Régis PERE notaire soussigné le présent jour.

Les mutations immobilières résultant de ce décès ont fait l'objet d'une attestation dressée par Me Régis PERE notaire soussigné le présent jour dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE avant ou en même temps qu'une copie authentique des présentes.

##### - concernant Messieurs Kevin et David CORTAMBERT et Mme Julie CORTAMBERT :

Pour l'avoir recueilli dans la succession de leur mère :

Mme Brigitte BONNETAIN, en son vivant sans profession, divorcée en premières noces de M Gilles CORTAMBERT et épouse en secondes de M Jacques LECUELLE,

Née à MACON (71000) le 22 septembre 1960.

Est décédée à SERMOYER (01190) le 12 octobre 2015.

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent :

M Jacques LECUELLE, son époux survivant, surnommé,

- commun en biens par suite de leur union célébrée sans contrat à MACON le 04 mai 2002.

- bénéficiaire d'un droit de jouissance gratuite pendant une année sur le logement et le mobilier le garnissant qu'il occupait avec la défunte au jour de son décès en vertu de l'article 763 du Code civil.



- donataire en vertu d'un acte reçu par Me BOURLOUX notaire à MACON le 23 novembre 2006.

- héritier en vertu de l'article 757 du Code civil,

- bénéficiaire d'un droit d'habitation viager sur la résidence principale qu'il occupait avec la défunte au jour du décès, ainsi qu'un droit d'usage viager sur le mobilier le garnissant, conformément aux dispositions de l'article 764 du Code civil.

M Jacques LECUELLE ayant déclaré aux termes de l'acte reçu par Maître BOURLOUX notaire à MACON le 31 août 2016 opter pour l'usufruit des biens composant la succession en vertu de la liberalité susénoncée.

2ent :

Et pour seuls héritiers de droit et à réserve, ses trois enfants issus de son union avec M CORTAMBERT :

M David CORTAMBERT,

M Kévin CORTAMBERT,

Mme Julie CORTAMBERT,

Héritiers ensemble pour le tout et divisément chacun pour un tiers (1/3) sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété reçu par Me BOURLOUX notaire à MACON le 31 août 2016.

Les mutations immobilières résultant de ce décès ont fait l'objet d'une attestation dressée par Me BOURLOUX notaire à MACON le 31 août 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 07 septembre 2016 volume 2016P n°4226.

Antérieurement, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les époux LECUELLE/BONNETAIN, surnommés, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Cts DURKALEK,

suivant acte reçu par Me CORTOT notaire à TOURNUS le 03 juillet 2007.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 29 août 2007 volume 2007P n°5071.

Plus antérieurement, ledit immeuble appartenait aux Cts DURKALEK, par suite des faits et actes suivants :

Originaiement, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les époux DURKALEK/PETIT, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Francis Louis GAQUERE, époux de Madame Dominique Pierrette Josette DANIERI, demeurant à TASSIN LA DEMI LUNE (69) 24 rue de Montriboud allée 25,

suivant acte reçu par Maître CORTOT notaire à TOURNUS et Maître LAVOREL notaire à LYON le 19 octobre 2005.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 14 décembre 2005 volume 2005P n°6448.

#### Décès de Monsieur Ludovic DURKALEK

Monsieur Ludovic DURKALEK, époux de Madame Florence PETIT, Est décédé à ST FOY LES LYON le 19 mars 2007.

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent :

Madame Florence PETIT, son épouse survivante,

- commune en biens par suite de leur union célébrée sans contrat à la Mairie de SOISSONS le 28 juin 1986.

- bénéficiaire légale en vertu de l'article 757 du Code civil.

Madame Florence DURKALEK a déclaré opter pour l'usufruit de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant la succession.

2ent :

Et pour seuls héritiers de droit et à réserve, ses trois enfants, issus de son union avec son épouse survivante :

Madame Ludivine DURKALEK

Madame Madeline DURKALEK

Monsieur Corentin DURKALEK

Héritiers ensemble pour le tout et divisément chacun pour un tiers (1/3) sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître REYJAL notaire à LYON le 09 mai 2007.

Les mutations immobilières résultant de ce décès ont fait l'objet d'une attestation dressée par Maître REYJAL notaire à LYON le 18 juin 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 02 août 2007 volume 2007P n°4554.

Encore plus antérieurement, ledit immeuble appartenait à Monsieur Francis GAQUERE par suite des faits et actes suivants :

Originaiement, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre les époux GAQUERE/COULOMBEL, par suite de l'acquisition faite au cours et pour le compte de ladite communauté, savoir :

- le terrain : suivant acte reçu par Maître BILON notaire à PONT DE VAUX le 30 octobre 1976.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 16 décembre 1976 volume 2532 n°9.

#### Décès de Madame Marthe COULOMBEL

Madame Marthe Paulette Marie COULOMBEL, épouse de Monsieur Louis GAQUERE,

Est décédée à GAGNY le 14 octobre 1991.

Laissant pour recueillir sa succession :

1ent :

Monsieur Louis Augustin GAQUERE,

- commun en biens par suite de leur union célébrée sans contrat à la Mairie de LABUSSIERE le 27 octobre 1948.

- bénéficiaire légale en vertu de l'article 767 du Code civil.

2ent :

Et pour seul héritier de droit et à réserve, son fils :

Monsieur Francis GAQUERE,

Héritier pour le tout sauf les droits du conjoint survivant.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître MAUREL de MAILLE de la TOURLANDRY notaire à FONTAINES SUR SAONE le 26 février 1992.

Les mutations immobilières résultant de ce décès ont fait l'objet d'une attestation dressée par Maître MAUREL de MAILLE de la TOURLANDRY notaire à FONTAINES SUR SAONE le 24 avril 1992 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 21 mai 1992 volume 1992P n°2082.

#### Décès de Monsieur Louis GAQUERE

Monsieur Louis Augustin GAQUERE, veuf de Madame Marthe COULOMBEL, Est décédé à SERMOYER (01190) le 23 mars 2004.

Laissant pour recueillir sa succession :

Monsieur Francis Louis GAQUERE, son fils unique héritier pour la totalité.

Ainsi que ces qualités ont été constatées aux termes d'un acte de notoriété dressé par Maître DUMOULIN notaire à LYON le 11 juin 2004.

Les mutations immobilières résultant de ce décès ont fait l'objet d'une attestation dressée par Maître LAVOREL notaire à LYON le 19 novembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE le 23 décembre 2004 volume 2004P n°6545. ».

### NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions 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.

### RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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

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

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

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

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne*

*peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

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

### 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 suivante : 174 rue du Stade 01190 SERMOYER.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : Chemin de L'Avidanella 20230 SANTA LUCIA DI MORIANI.

### 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.

### DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.




A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

#### MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@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.

#### SUIVANT LES SIGNATURES

#### EN CONSÉQUENCE,

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT ACTE A EXÉCUTION, AUX PROCUREURS GÉNÉRAUX ET AUX PROCUREURS DE LA REPUBLIQUE PRES LES TRIBUNAUX JUDICIAIRES D'Y TENIR LA MAIN, A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRÉTER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LEGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI, LA PRÉSENTE COPIE EXECUTOIRE A ÉTÉ SCELLEE, SIGNÉE PAR LE NOTAIRE ET DELIVRÉE A LA CAISSE D'ÉPARGNE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ.

POUR COPIE EXECUTOIRE, CERTIFIÉE CONFORME A LA MINUTE ET DELIVRÉE SUR 42 PAGES, SANS RENVOI NI MOT NUL.

