

104401901

KB/IR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,  
LE VINGT ET UN NOVEMBRE**

**A LONGJUMEAU (Essonne), au siège de l'Office Notarial de LONGJUMEAU, ci-après nommé,  
Maître Mylène VALENTE MOITA, Notaire en l'Office de LONGJUMEAU (91160),  
10 Place de Bretten, dont est titulaire la Société A Responsabilité Limitée  
dénommée « HEUEL NOTAIRES », identifié sous le numéro CRPCEN 91014,**

**Reçoit l'acte authentique de VENTE suivant.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

Monsieur Clément Marc **CHAVANT**, retraité, et Madame Marie-Noëlle **POYET**, Directrice insertion et probation pénitentiaire, demeurant ensemble à LONGJUMEAU (91160) 14 rue Georges Bizet.

Monsieur est né à BOURGOIN-JALLIEU (38300) le 1er novembre 1949,

Madame est née à MARSEILLE (13000) le 22 décembre 1961.

Mariés à la mairie de CHILLY-MAZARIN (91380) le 10 décembre 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

## ACQUEREUR

Monsieur Vincent Guy Emile **MERLIN**, commercial, demeurant à ANTONY (92160) 4 B rue du Nord.

Né à PITHIVIERS (45300) le 30 avril 1997.

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Léna Yvette Annie **FALEK**, chargée de clientèle, demeurant à ANTONY (92160) 4 B rue du Nord.

Née à MEUDON (92190) le 23 juillet 1997.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 9 mai 2025, enregistré à la mairie d'ANTONY (92160) le 9 mai 2025.

Contrat non modifié depuis lors.

## QUOTITES ACQUISES

- Monsieur Vincent MERLIN acquiert la pleine propriété indivise du BIEN à concurrence de moitié.

- Madame Léna FALEK acquiert la pleine propriété indivise du BIEN à concurrence de moitié.

Les acquéreurs déclarent que le coût global de la présente acquisition ressort à DEUX CENT VINGT ET UN MILLE EUROS (221.000,00 €), représentant le prix d'acquisition, soit DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205.000,00 €), et les frais notariés relatifs à l'acquisition, évalués à SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €) ; lequel est financé :

- au moyen d'un prêt sans garantie hypothécaire consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-DE-FRANCE à Monsieur MERLIN et Madame FALEK, d'un montant de CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (184.498,48 €).

Monsieur MERLIN et Madame FALEK déclarent entendre rembourser ce prêt à concurrence de moitié chacun.

Etant ici précisé que cette convention est inopposable au prêteur qui conserve son droit de poursuite contre les deux emprunteurs ; ceux-ci étant solidaires pour le paiement de l'intégralité de la dette. Les acquéreurs reconnaissent en avoir été informés.

Pour le cas où Monsieur MERLIN et Madame FALEK viendraient à rembourser le prêt dans des proportions différentes de celles ci-dessus indiquées, les acquéreurs conviennent que, sauf stipulation expresse dans un acte de donation ou un acte de reconnaissance de dette, cet excès de contribution dans le remboursement des prêts génèrera une créance au profit de celui qui excèdera sa contribution à l'égard de l'autre. Cette créance sera revalorisée, le cas échéant, selon les règles fixées à l'article 815-13 du Code Civil. En aucun cas, cette créance ne pourra avoir pour effet de modifier les proportions de propriété ci-dessus stipulées.

- au moyen d'un apport personnel de Monsieur MERLIN, à concurrence de DIX HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES (18.250,76 €),
- et au moyen d'un apport personnel de Madame FALEK, à concurrence de DIX HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES (18.250,76 €).

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET sont présents à l'acte.
- Monsieur Vincent MERLIN et Madame Léna FALEK sont présents à l'acte.

#### **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 à l'acte, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités 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 du passif social ou seulement conjointement, 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),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- 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 ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

##### **Concernant Monsieur Clément CHAVANT**

- Extrait d'acte de naissance.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

#### **Concernant Madame Marie-Noëlle POYET**

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

#### **Concernant Monsieur Vincent MERLIN**

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

#### **Concernant Madame Léna FALEK**

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les VENDEURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les ACQUEREURS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les lots de copropriété vendus.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend le BIEN.

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

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

## **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

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

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **LONGJUMEAU (ESSONNE) (91160), 14-20 rue Georges Bizet, 29 avenue du Général de Gaulle, dénommé Résidence Le Filoir ».**

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N°  | Lieudit                        | Surface          |
|---------|-----|--------------------------------|------------------|
| AC      | 768 | 29 avenue du Général de Gaulle | 00 ha 46 a 73 ca |

**Un plan de situation** est demeuré ci-annexé.

Précision étant ici faite que la parcelle sus-visée provient de la réunion des parcelles anciennement cadastrées AC numéros 108, 374, 375, 377, 550, 551, 553, 555 et 557, par suite du procès-verbal du cadastre numéro 1540G du 27 juin 2024, publié au service de la publicité foncière de l'ESSONNE le 1<sup>er</sup> juillet 2024, volume 2024P numéro 14743.

## **Les lots de copropriété suivants : Au 14 rue Georges Bizet**

### **Lot numéro soixante-quatre (64)**

Situé escalier E, aux troisième et quatrième étages, porte à droite en sortant de l'ascenseur,

Il consiste en un appartement de quatre pièces principales en duplex, comprenant :

- au premier niveau mansardé : entrée avec placards, cuisine, salle de séjour, une chambre avec salle d'eau et placard, water-closets, balcon.

Escalier privatif d'accès au deuxième niveau.

- au second niveau mansardé : deux chambres dont une avec placard, salle de bains, water-closets, dégagement avec placard.

Et les deux mille deux cent quatre-vingt-six /cent millièmes (2286 /100000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro cent neuf (109)**

Situé escalier E, au sous-sol,

Il consiste en une cave.

Et les quatorze /cent millièmes (14 /100000 èmes) des parties communes générales.

### **Lot numéro cent quarante et un (141)**

Situé au sous-sol,

Il consiste en un box fermé numéro 30.

Et les cent cinquante-trois /cent millièmes (153 /100000 èmes) des parties communes générales.

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

### **PLANS DES LOTS**

Une copie des **plans des lots** est demeurée ci-annexée.

Les PARTIES déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre HEUEL, notaire à LONGJUMEAU, le 12 décembre 1988, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 22 décembre 1988 volume 1988P numéro 8405.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre HEUEL, notaire à LONGJUMEAU le 24 janvier 1991, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 14 février 1991, volume 1991P, numéro 1003.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Robert LE NENAN, notaire à PARIS le 16 août 2006, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 8 septembre 2006, volume 2006P, numéro 6256.

Le règlement de copropriété n'ayant pas été mis en harmonie avec la loi numéro 2014-366 du 24 mars 2014, la loi numéro 2018-1021 du 23 novembre 2018 et l'ordonnance numéro 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, ses dispositions le cas échéant contraires aux dispositions impératives de ces lois sont réputées non écrites.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

### **USAGE DU BIEN**

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

**EFFET RELATIF**

Acquisition par M. et Mme CHAVANT suivant acte reçu par Maître Olivier PORTEJOIE notaire à LONGJUMEAU le 14 mars 1995, publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2 le 13 avril 1995, volume 1995P, numéro 2083.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de CORBEIL 2 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui DE L'ESSONNE auprès duquel l'acte sera déposé.

**CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

**PROPRIETE JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les PARTIES déclarant que ce BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

**PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205 000,00 EUR)**.

**PAIEMENT DU PRIX**

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour par la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui en consent quittance.

**DONT QUITTANCE****DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE**

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

**FORMALITE FUSIONNEE**

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

**DECLARATIONS FISCALES****IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Acquisition par M. et Mme CHAVANT suivant acte reçu par Maître Olivier PORTEJOIE, notaire à LONGJUMEAU le 14 mars 1995, pour une valeur de un million quatre-vingt-quinze mille francs (1 095 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 13 avril 1995 volume 1995P, numéro 2083.

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

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

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

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

Précision étant ici faite que la présente vente a pour le vendeur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

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 MASSY, 8 avenue de France, 91744 MASSY CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

### **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.

En conséquence la vente est soumise au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental de l'Essonne, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

L'ACQUEREUR :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,

- **déclare entrer dans le cadre d'une première acquisition**, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé par le conseil départemental ne s'applique pas aux présentes.

L'assiette des droits est de DEUX CENT CINQ MILLE EUROS (205 000,00 EUR).

#### **DROITS**

|                         |          |   |  | <u>Mt à payer</u> |
|-------------------------|----------|---|--|-------------------|
| <i>Taxe</i>             |          |   |  |                   |
| <i>départementale</i>   | x 4,50 % | = |  | 9 225,00          |
| 205 000,00              |          |   |  |                   |
| <i>Taxe communale</i>   |          |   |  |                   |
| 205 000,00              | x 1,20 % | = |  | 2 460,00          |
| <i>Frais d'assiette</i> |          |   |  |                   |
| 9 225,00                | x 2,37 % | = |  | 219,00            |
| <b>TOTAL</b>            |          |   |  | <b>11 904,00</b>  |

#### **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'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

| <b>Type de contribution</b>             | <b>Assiette (€)</b> | <b>Taux</b> | <b>Montant (€)</b> |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|
| Contribution proportionnelle taux plein | 205 000,00          | 0,10%       | 205,00             |

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## PARTIE DEVELOPEE

### PURGE DU DROIT DE RETRACTATION

L'ACQUEREUR déclare :

- que les présentes constituent l'exécution d'un avant-contrat établi par acte sous signatures privées en date des 26 et 27 août 2025,
- qu'il est un "acquéreur non professionnel" de l'immobilier au sens de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation,
- qu'il destine les locaux à un usage d'habitation,
- qu'un exemplaire de l'avant-contrat lui a été notifié par **lettre recommandée électronique avec accusé de réception** qui lui a été présentée pour la première fois le 28 août 2025, demeurée ci-annexée,
- qu'il n'a pas exercé la faculté de rétractation qui lui est conférée par l'article L.271-1.

### REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'ACQUEREUR :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

L'ACQUEREUR déclare que ces pièces lui ont été notifiées au moyen de la lettre recommandée électronique avec accusé de réception sus-mentionnée.

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

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE 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 obtenu à la date du 10 novembre 2025, dernier arrêté d'enregistrement, 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, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### **ETAT DU BIEN**

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

#### **CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **IMPOTS ET TAXES**

##### **Impôts locaux**

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation sur les résidences secondaires, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères pour l'année entière sont dues par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR règle ce jour au VENDEUR qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

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

### **Avantage fiscal lié à un engagement de location**

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

### **Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation**

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le BIEN est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr),
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

### **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**

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas la police d'assurance souscrite par le VENDEUR, il s'engage à en souscrire une sans délai et confère mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier le contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

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

##### **URBANISME**

**Les documents d'urbanisme** sont demeurés ci-annexés.

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

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

#### **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 4 septembre 2025.

Par lettre en date du 15 septembre 2025 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de **la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse** sont demeurées ci-annexées.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

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

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Pour les parties privatives

**Le dossier de diagnostics techniques** porté à la connaissance de l'ACQUEREUR par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît, a été établi par la société ASK'IM, ZAC des Delaches, 16bis rue Thuillière, 91940 GOMETZ-LE-CHATEL.

Ce dossier qui est demeuré ci-annexé comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation d'assurance.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Diagnostic amiante en date du 07 juin 2025.
- Certificat de superficie en date du même jour.
- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité en date du même jour.
- Etat des risques et pollutions en date du même jour.
- Diagnostic de performance énergétique en date du 20 juin 2025.

#### Pour les parties communes

Les éléments du dossier de diagnostics techniques fourni par le syndic et annexés sont les suivants :

- **Diagnostic amiante.**

#### Plomb

L'ENSEMBLE IMMOBILIER 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.

#### 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 ;
- qu'à sa connaissance, l'ENSEMBLE IMMOBILIER n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

## **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

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

## **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

## **Diagnostic de performance énergétique**

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du BIEN immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés Fou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031 entre les classes A et E.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne

respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

### **Carnet d'information du logement**

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, de l'obligation d'établir ledit carnet et de le transmettre au nouveau propriétaire lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation.

Le VENDEUR déclare que le BIEN dont il s'agit n'entre pas dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en raison de l'absence de travaux avec incidence significative ; en conséquence, le carnet d'information du logement n'est pas requis.

### **Audit énergétique**

Le BIEN objet des présentes relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation ; par suite il n'a pas été établi d'audit énergétique.

### **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 bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

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

## **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

### **Détecteur de fumée**

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

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

### **Broyeur**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de water-closets de type broyeur/sanibroyeur dans le BIEN vendu.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

#### **En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :**

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

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les PARTIES sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental. L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

#### **En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :**

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu est relié aux canalisations collectives de l'ENSEMBLE IMMOBILIER dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Il résulte d'un **certificat délivré par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay** le 24 juillet 2025, demeuré ci-annexé, ce qui suit :

*« Madame, Monsieur,*

*Un contrôle de vos installations d'assainissement a été réalisé par l'entreprise Exim en date du 05/06/2025, vous trouverez ci-joint copie du compte-rendu correspondant.*

*Le résultat du contrôle indique que vos installations respectent la séparativité des eaux usées et des eaux pluviales, mais que la boîte de branchement existante en limite de propriété est située en domaine privé. Ce positionnement peut être toléré au regard de la conformité du reste des installations intérieures. **Ces dernières sont en conséquence déclarées conformes par dérogation.***

*En cas d'obstruction du réseau, le rétablissement de l'écoulement dans cette circonstance incombe au propriétaire du bien, auquel la Communauté d'agglomération recommande vivement la création d'une boîte de branchement sous domaine public en limite de propriété, après obtention des autorisations de voirie nécessaires. En cas d'intervention urgente sur votre branchement, sans possibilité d'accès depuis le domaine public, la collectivité se réserve le droit d'exiger auprès du propriétaire du bien le remboursement de la facture de désobstruction, conformément aux dispositions prévues par le règlement d'assainissement applicable sur l'ensemble des 27 communes de la Communauté Paris-Saclay et le Code de la Santé Publique. Si ce contrôle s'inscrit dans le cadre d'une vente de votre bien, je vous invite à communiquer ces éléments d'information au notaire chargé de la transaction foncière. »*

### **Etat des risques**

Un état des risques est demeuré joint au dossier de diagnostics techniques sus-mentionné.

L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

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

### Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS**

#### **TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES**

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

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

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

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

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

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre. Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts. Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est demeurée ci-annexée.

### REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

**Un certificat du syndic de la copropriété**, délivré le 17 novembre 2025 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'ACQUEREUR et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est demeuré ci-annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA7-060-023.

#### **CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

#### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. À défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité

administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'ACQUEREUR d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### **PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX**

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose ce qui suit :

*"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.*

*Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :*

*1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*

*2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;*

*3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;*

*4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.*

*Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.*

*Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.*

*Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.*

*II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.*

*Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.*

*III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.*

*A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.*

*Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan."*

En l'espèce, le plan pluriannuel de travaux n'a pas été élaboré.

#### **FICHE SYNTHETIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

**La fiche synthétique** est demeurée ci-annexée.

#### **EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou

d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

#### **FONDS DE TRAVAUX**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

#### **REGLEMENTATION - ASCENSEURS**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'ACQUEREUR que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

## **Sécurité**

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

## **Contrôle technique**

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

## **Contrat d'entretien et de maintenance**

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

L'ACQUEREUR est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

## **GARANTIE DE SUPERFICIE**

Le VENDEUR déclare que la superficie garantie au titre de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 ("loi Carrez") est de :

- 92,23 M<sup>2</sup> pour le lot numéro SOIXANTE-QUATRE (64)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la société ASK'IM, ZAC des Delaches, 16bis rue Thuillière, 91940 GOMETZ-LE-CHATEL, le 7 juin 2025, jointe au dossier de diagnostics techniques sus-mentionné.

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

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

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

Le VENDEUR déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles de modifier cette superficie.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'ACQUEREUR et au VENDEUR qui le reconnaissent et en donnent décharge.

## **STATUT DE LA COPROPRIETE**

### **Syndic de copropriété**

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est le Cabinet CRAUNOT S.A., 56 Avenue de Robinson, 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (HAUTS-D.-SEINE),

### **Etat contenant diverses informations sur la copropriété**

**L'état contenant les informations** prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 17 novembre 2025 est demeuré ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

### **Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété**

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

### **Convention des parties sur la répartition des charges et travaux**

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux, à compter du jour de la signature de l'avant-contrat.

Le VENDEUR supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés antérieurement à la signature de l'avant-contrat.

### **Règlement définitif des charges**

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le VENDEUR.

Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours et les exercices antérieurs si non clôturés. Les PARTIES reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux PARTIES nécessaire de procéder par versement provisionnel.

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée.

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

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

### **Absence de travaux**

L'état délivré par le syndic révèle qu'il n'y a pas de travaux en cours, le VENDEUR attestant en tant que de besoin que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

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

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

### **Reconstitution des avances**

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'ACQUEREUR verse ce jour, PAR la comptabilité de l'office notarial au VENDEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

### **Fonds de travaux**

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Précision étant ici faite qu'il a été voté en assemblée générale des copropriétaires la constitution d'un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Néanmoins, les PARTIES conviennent d'effectuer directement entre elles le remboursement des sommes ainsi versées ce jour, l'ACQUEREUR devenant alors subrogé dans les droits du VENDEUR sur ce fonds.

### **Convention des parties sur la procédure en cours**

Le VENDEUR déclare et l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé qu'il existe actuellement une procédure en cours : Copropriétaires défaillants.

Cette procédure n'est en l'espèce aucunement liée à une faute du VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de cette procédure à compter de ce jour, à l'effet de quoi le VENDEUR le subroge dans tous ses droits et obligations à cet égard.

En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

### **Election de domicile pour l'opposition du syndic**

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

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

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le VENDEUR.

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le VENDEUR sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété. A cette occasion, l'ACQUEREUR autorise le notaire à communiquer au syndic son adresse électronique ainsi que son numéro de téléphone.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent à Monsieur et Madame CHAVANT, sus-nommés, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement, au cours et pour le compte de leur communauté, de :

Monsieur Jean Louis Gabriel PELLO, chargé de mission auprès du Club Méditerranée, et Madame Cécile Denise Jacqueline FREJABUE, enseignante, son

épouse, demeurant ensemble à LONGJUMEAU (91160), 14 rue Georges Bizet, Résidence Le Filoir.

Nés, savoir :

Monsieur à L'ARBA (Algérie), le 09 août 1954.

Madame à MONTAUBAN (82000), le 25 juin 1957.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de LONGJUMEAU (91160), le 21 décembre 1978. Ledit régime non modifié depuis.

De nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître Olivier PORTEJOIE, notaire à LONGJUMEAU, le 15 mars 1995.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de UN MILLION QUATRE VINGT QUINZE MILLE FRANCS (1.095.000,00 Frs), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CORBEIL 2, le 13 avril 1995, volume 1995P numéro 2083.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

## **NEGOCIATION**

Les PARTIES reconnaissent que la vente a été négociée par l'agence ORPI - PHILIPPE IMMOBILIER, 8 rue de l'Yvette, 91160 LONGJUMEAU, titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 9671 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

## **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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."*

## **MEDIATION**

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

## **ELECTION DE DOMICILE**

Les PARTIES élisent domicile :

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

## **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : 14 rue Georges Bizet, Résidence Le Filoir, 91160 LONGJUMEAU.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse suivante : 827 route des Michallons 38250 SAINT NIZIER DU MOUCHEROTTE.

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

## **POUVOIRS**

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

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent

également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

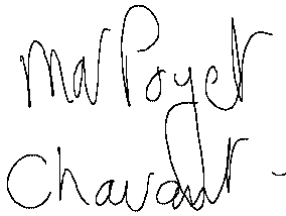
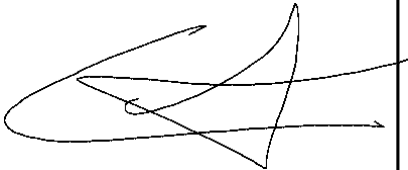
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire, 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.

|                                                                                                                                                 |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mme CHAVANT<br/>Marie-Noëlle a signé</b><br/>à LONGJUMEAU<br/>le 21 novembre 2025</p>                                                     |    |
| <p><b>M. CHAVANT<br/>Clément a signé</b><br/>à LONGJUMEAU<br/>le 21 novembre 2025</p>                                                           |    |
| <p><b>M. MERLIN Vincent a<br/>signé</b><br/>à LONGJUMEAU<br/>le 21 novembre 2025</p>                                                            |   |
| <p><b>Mme FALEK Léna a<br/>signé</b><br/>à LONGJUMEAU<br/>le 21 novembre 2025</p>                                                               |  |
| <p><b>et le notaire Me<br/>VALENTE MOITA<br/>MYLÈNE a signé</b><br/>à LONGJUMEAU<br/>L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ<br/>LE VINGT ET UN NOVEMBRE</p> |  |