

VENTE ETUDE CHAVANT (Christiane)\*/ CHAVANT (Clément)\*  
104190302 GHM/LMOR/MAND

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,  
LE NEUF JANVIER**

**A GRENOBLE (Isère), 7, rue Vicat, en l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Gabriel HULIN-MARCARIAN, Notaire Associé de la Société par Actions  
Simplifiée « LEXGROUP GRENOBLE », titulaire d'un Office Notarial à  
GRENOBLE (Isère), 7, rue Vicat,**

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

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **VENDEUR**

Madame Christiane Andrée **CHAVANT**, retraitée, demeurant à BANDOL (83150)  
192 rue Ambroise Paré.

Née à BOURGOIN-JALLIEU (38300) le 5 juillet 1947.

Ayant conclu avec Monsieur Henri Raymond ESPINOSA un pacte civil de solidarité  
sous le régime de la séparation de biens, le 28 janvier 2010, enregistré à la mairie  
de TOULON le 28 janvier 2010.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

##### **ACQUEREUR**

Monsieur Clément Marc **CHAVANT**, retraité, époux de Madame Marie-Noëlle  
**POYET**, demeurant à LONGJUMEAU (91160) 14, rue Georges Bizet.

Né à BOURGOIN-JALLIEU (38300) le 1er novembre 1949.

Marié 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.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

## **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur Clément CHAVANT **acquiert la pleine propriété du BIEN.**

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Christiane CHAVANT non présente à l'acte mais représenté par Madame Sarah POITTE, collaboratrice de l'Office soussigné, domiciliée professionnellement au 7 rue Vicat à GRENOBLE (38000). Agissant en vertu d'une procuration de pouvoirs sous seing privé signée en date à BANDOL le 14 décembre 2022. Une copie demeure annexée aux présentes.

- Monsieur Clément CHAVANT non présent à l'acte mais représenté par Madame Laurène MOREAU, collaboratrice de l'Office soussigné, domiciliée professionnellement au 7 rue Vicat à GRENOBLE (38000). Agissant en vertu d'une procuration de pouvoirs sous seing privé signée en date à LONGJUMEAU le 2 décembre 2022. Une copie demeure annexée aux présentes.

## **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-20-10-20-20120912),
- 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 Madame Christiane CHAVANT**

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

### **Concernant Monsieur Clément CHAVANT**

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

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 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

**Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à GRENOBLE (ISÈRE) (38000), 16 Rue de l'Isère :**

Dans un ensemble immobilier dénommé "GRAND GARAGE DE LA GARE", comprenant un immeuble à usage de garages pour véhicules automobiles par box individuel et parkings en terrasse, élevé de six étages sur sous-sol et rez-de-chaussée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	28	16 RUE DE L'ISERE	00 ha 09 a 90 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### Le lot de copropriété suivant :

**Lot numéro cent cinquante et un (151)**

Un garage portant le n° 412

Et les soixante /cent millièmes (60 /100000 èmes) de la copropriété du sol.

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

### Plans des lots

Les plans des lots ne sont pas annexés.

### 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 COUSIN, notaire à GRENOBLE, le 29 novembre 1957 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1ER, le 20 décembre 1957 volume 6645 numéro 31.

### 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 à **usage de garage**.

L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

**EFFET RELATIF**

Donation partage suivant acte reçu par Maître Georges MICHELLAND notaire à GRENOBLE le 24 mars 1995, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 27 avril 1995, volume 1995P, numéro 2992.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de GRENOBLE 3 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 **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 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.

**DECLARATION DIVERSES SUR LA NATURE ET L'ORIGINE DES FONDS**

L'acquéreur ou son représentant déclare destiner la présente acquisition à un usage personnel de garage.

Que le prix ci-dessus stipulé est sincère et véritable, qu'il correspond à la valeur du marché et qu'il n'est contredit par aucune contre lettre ou dissimulation,

Que les fonds investis par lui dans cette acquisition lui proviennent en totalité de deniers personnels suite à la vente d'un garage.

L'attention est attirée sur les conséquences liées à de fausses déclarations ou des déclarations erronées tant au titre du code général des impôts, que du code monétaire et financier, du code pénal ou encore du code civil s'agissant des quotes parts de propriété ou des règles applicables aux régimes matrimoniaux.

**DONT QUITTANCE**

**IMPUTATION**

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1 250,00 EUR) représentant le montant du dépôt de garantie versé aux termes de la lettre d'engagement conclue entre les PARTIES. Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

**ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE**

Les PARTIES conviennent de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

**PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de **GRENOBLE 3**.

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

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR savoir :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître Georges MICHELLAND, notaire à GRENOBLE le 24 mars 1995 pour une valeur de cinquante-quatre mille francs (54 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 27 avril 1995 volume 1995P, numéro 2992.

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

Les précédents propriétaires étaient Monsieur André CHAVANT et Madame Antonine BARBIER, domiciliés ensemble au 59, Avenue Alsace Lorraine à GRENOBLE (38000).

La réversion d'usufruit au profit du vendeur constituée aux termes de l'acte de donation mais non acceptée alors par lui s'est trouvée réalisée par suite des décès des donateurs survenus le 21 décembre 2013 pour Monsieur André CHAVANT et le 15 juin 2021 en ce qui concerne Madame Antonine BARBIER.

Le VENDEUR donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Le BIEN étant détenu depuis plus de vingt-deux ans mais depuis moins de trente ans, ne se trouve pas soumis à l'impôt sur la plus-value dans le cadre des présentes en raison de la durée de détention. Il y a néanmoins lieu à perception des prélèvements sociaux, le notaire devant déposer l'imprimé 2048-IMM-SD au moment de la publication au service de la publicité foncière et prélever sur le disponible du prix le montant de ces prélèvements sociaux.

**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 TOULON - SUD OUEST 20 place Noel Blache - 83081 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**OBLIGATION DECLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

**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.

**L'assiette des droits est de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR).**

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
25 000,00	x 4,50 %	=	1 125,00
<i>Taxe communale</i>			
25 000,00	x 1,20 %	=	300,00
<i>Frais d'assiette</i>			
1 125,00	x 2,37 %	=	27,00
<b>TOTAL</b>			<b>1 452,00</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 :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux	25 000,00	0,10%	25,00

plein



**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

## **PARTIE DEVELOPEE**

### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR**

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de la vente, un avant-contrat sous signatures privées en date à LONGJUMEAU (91160) et BANDOL (83150) du 26 et 27 septembre 2022 en y précisant que les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant un délai de rétractation au profit de l'ACQUEREUR ne sont pas applicables.

### **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 notifiées avec le projet d'acte 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.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le **VENDEUR** garantira 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 ;

- 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 ;
- Qu'il n'a appréhendé et affecté à son usage personnel aucune partie commune de la copropriété ;
- Qu'il n'existe aucune procédure de revendication à son encontre par le syndicat des copropriétaires ;
- Qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre des BIENS ;
- Qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité ;
- Qu'il n'a pas effectué de son propre chef, depuis qu'il est propriétaire des BIENS dont il s'agit, de travaux qui auraient nécessité une autorisation d'urbanisme ou une autre autorisation administrative, l'obtention d'un accord de l'assemblée générale des copropriétaires, ni de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable et de la garantie décennale ;
- Qu'il n'a pas connaissance d'un sinistre antérieur à ce jour et non réglé , affectant les biens objet des présentes ou affectant les autres locaux de l'immeuble et dont la source serait dans les biens objet des présentes ;
- Qu'il n'a pas effectué de travaux ayant pour effet de diminuer l'isolation phonique du BIEN ;
- En outre, concernant les travaux réalisés par le **VENDEUR** lui-même, reconnaît que son attention a été attirée par le notaire soussigné sur les conclusions de l'arrêt rendu le 10 juillet 2013 par la troisième Chambre civile de la Cour de cassation :
- Que « *doit être assimilé au vendeur professionnel tenu de connaître les vices de l'immeuble vendu le vendeur qui [...] s'est comporté en qualité de maître d'œuvre* »
- Que le **VENDEUR**, s'il s'est comporté comme un vendeur professionnel, ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés prévue par l'article 1643 du Code civil, quand même il ne les aurait pas connus.

#### **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 12 septembre 2022, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le 23 décembre 2022, dernier arrêté d'enregistrement.

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.

#### **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 D'ASSIETTE**

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

## **IMPOTS ET TAXES**

### **Impôts locaux**

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

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 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, déterminé par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

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

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

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

## **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

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

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

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

## **ASSURANCE**

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.

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

**CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME**Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 3 octobre 2022, sous le numéro CU 38185 22 U3101 .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, 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 :**

- fait son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques pouvant être mentionnées dans ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance,
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée de ce certificat d'urbanisme,
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION****DROIT DE 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 26 septembre 2022.

Par lettre électronique en date du 19 octobre 2022 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

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

## DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble	Contrôle de	3 ans

	d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	l'installation existante	
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 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

## DIAGNOSTICS

### Pour les parties privatives

Les parties à l'acte déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites.

Ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

***Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant expressément le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.***

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des parties :

#### Article 1641

*Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.*

#### Article 1644

*Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.*

#### Article 1645

*Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.*

Article 1648 alinéa premier

*L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.*

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces dispositions, en faire leur affaire personnelle.

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le VENDEUR ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'espèce, le relevé de présence des termites n'a pas été effectué par le VENDEUR.

### **Pour les parties communes**

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

- **Diagnostic amiante.**

### **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.

**Le BIEN n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.**

### **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**

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **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.

### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

### **En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa faible.**

Une copie du descriptif GEORISQUES comprenant une copie de la cartographie est annexée.

## **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 (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est 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 3 janvier 2023 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 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 AA5-634-118.**

#### **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.

**L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.**

#### **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 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 de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- 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. A 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.

#### **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 a été établie le 13 août 2019 dont une copie est annexée.**

#### **EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-8 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.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

### **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.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

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

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

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'ACQUEREUR remboursera directement au VENDEUR le montant du fonds de travaux.

### **REGLEMENTATION - ASCENSEURS**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'un ascenseur.

### **STATUT DE LA COPROPRIETE**

#### **Syndic de copropriété**

**Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que le syndic de l'ENSEMBLE IMMOBILIER est AUDRAS ET DELAUNOIS, 30 Allée Henri Frenay, 38000 GRENOBLE (ISÈRE),**

### **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 3 janvier 2023 est 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.

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

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

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

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**

Pour l'information de l'ACQUEREUR, les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires lui ont été remis avant ce jour, ainsi déclaré.

#### Répartition des charges

Le VENDEUR règle au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- l'ensemble des provisions exigibles au jour de l'acte, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- tout arriéré de provisions ou toutes avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte ;
- et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;
- sans omettre les honoraires de mutation incombant au VENDEUR tels que ceux-ci sont indiqués dans l'état daté qui a été délivré par le syndic préalablement aux présentes.

L'ACQUEREUR supporte les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date, et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

### **Convention des parties sur les procédures**

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

L'ACQUEREUR sera subrogé dans tous les droits et obligations du VENDEUR dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du VENDEUR. En conséquence, le VENDEUR déclare se désister en faveur de l'ACQUEREUR du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au BIEN.

### **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.

### **Règlement définitif des charges**

L'ACQUEREUR a versé à l'instant même au VENDEUR, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges de l'année 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. 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 travaux**

Les procès-verbaux des trois dernières années des assemblées générales des copropriétaires révèlent qu'il n'a pas été voté de travaux pour l'avenir, et l'état délivré par le syndic révèle qu'il n'y en a pas en cours, le VENDEUR attestant en tant que de besoin que ceux exécutés ont été intégralement réglés.

**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.

Par suite, 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.

**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.

Etant ici précisé qu'il n'existe pas d'avances en faveur du copropriétaire.

**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 d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le VENDEUR.

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

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

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

### **En ce qui concerne la nue-propriété :**

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la venderesse aux présentes, pour l'avoir reçu de la donation-partage de :

Monsieur André Louis Marius CHAVANT, et Madame Antonine Marie BARBIER.  
Nés savoir : Monsieur André CHAVANT à SAINT MARTIN D'HERES, le 2 octobre 1921 et Madame Antonine BARBIER à ORNACIEUX, le 20 avril 1921.  
Demeurant ensemble à GRENOBLE (38000) 59, Avenue Alsace Lorraine.  
Mariés en premières noces à la mairie de SAINT GEORGES D'ESPERANCHE, le 3 avril 1945.  
Soumis au régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Charles VERRIERE, notaire à SAINT GEORGES D'ESPERANCHE, le 2 avril 1945, ne contenant aucune clause prescrivant l'emploi des propres de la femme.  
Ce régime n'a pas été modifié depuis.  
De nationalité française.  
Résidents au sens de la réglementation fiscal.

Aux termes d'un acte de donation-partage, reçu par Maître Georges MICHELLAND, notaire à GRENOBLE, en date du 24 mars 1995. Une copie dudit acte a été publié au premier bureau des services de la publicité foncière de GRENOBLE, le 27 avril 1995, volume 1995P, sous le numéro 2992.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

### **En ce qui concerne l'usufruit :**

L'usufruit conservé par Monsieur André CHAVANT et Madame Antonine BARBIER son épouse, s'est éteint des suites de leurs décès respectifs intervenus le 21 décembre 2013 et le 15 juin 2021.

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

Les biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur CHAVANT et Madame BARBIER son épouse suite à l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Monsieur Jean Edouard Eugène FRIER, demeurant à MEYLAN « Résidence Saint Mury ».  
Né à GRENOBLE (3800), le 30 septembre 1921.  
Veuf de Madame Claude Marie Hélène BICLET, époux en secondes noces de Madame MARGUERAT.  
De nationalité française.

Et

Madame Dominique FRIER, demeurant à GRENOBLE (38000), 8 rue Jules Ferry.  
Née à ABIDJAN (Côte d'Ivoire), le 14 décembre 1954.  
Célibataire.  
De nationalité française.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Maurice PILOZ, notaire à GRENOBLE, en date du 12 février 1979. Une copie dudit acte a été publiée au premier bureau des service de la publicité foncière de GRENOBLE, le 1<sup>er</sup> mars 1979, volume 1384, sous le numéro 35.

Moyennant le prix de VINGT MILLE FRANCS (20 000,00 FRS), payé comptant et quittancé à l'acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

### **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.

### **MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE**

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'ACQUEREUR, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique suivante :  
Monsieur Clément CHAVANT : clement.chavant@free.fr

L'ACQUEREUR donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

### **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."*

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les PARTIES conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

## **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 : au 14, rue Georges Bizet à LONGJUMEAU (91160).

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à son domicile au 192 rue Ambroise Paré à BANDOL (83150).

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.

## **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES**

### **DOCUMENTS ET PIÈCES**

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 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 : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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.

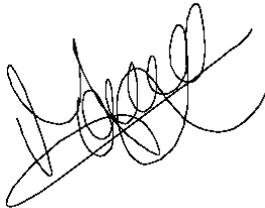
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

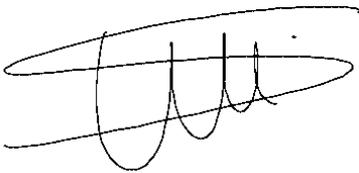
## **DONT ACTE sans renvoi**

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.

<p><b>Mme MOREAU Laurène représentant de M. CHAVANT Clément a signé</b></p> <p>à GRENOBLE le 09 janvier 2023</p>	
--	--

<p><b>Mme POITTE Sarah représentant de Mme CHAVANT Christiane a signé</b></p> <p>à GRENOBLE le 09 janvier 2023</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me HULIN GABRIEL a signé</b></p> <p>à GRENOBLE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE NEUF JANVIER</p>	
--	--