



## VALORIS IMMOBILIER CONSEIL

27 BOULEVARD GAMBETTA  
38000 GRENOBLE  
0476437747

contact@valoris-immobilier.fr  
<https://www.valoris-immobilier.fr/>

# COMPROMIS DE VENTE - BIEN EN COPROPRIETE

# VENTE D'IMMEUBLE

## SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

**(immeuble soumis à la loi du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété)**

---

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

---

#### Le VENDEUR

Monsieur Clément, Marc CHAVANT né le 1 novembre 1949 à BOURGOIN-JALLIEU (Isère), de nationalité Française, retraité, demeurant 14 rue Georges Bizet - 91160 LONGJUMEAU,

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

Se déclarant marié à Madame Marie-Noëlle POYET sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de CHILLY-MAZARIN (91380), le 10 décembre 1994, ledit régime n'ayant subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis,

**Ci-après dénommé(e)s "le VENDEUR", d'une part,**

#### L'ACQUEREUR

Monsieur Franck PEREZ né le 26 avril 1965 à CANNES (Alpes-Maritimes), de nationalité Française, courtier, demeurant 4 rue Saint-François de Sales - 38100 GRENOBLE

Célibataire non lié par un Pacte civil de solidarité,

Ayant sa résidence fiscale en France, au sens de la réglementation fiscale.

**Ci-après dénommé(e)s "L'ACQUEREUR", d'autre part,**

**Ci-après dénommé(e)s ensemble "les PARTIES",**

#### Avec le concours de

VALORIS IMMOBILIER CONSEIL, ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le Mandataire**", nom commercial de VALORIS IMMOBILIER CONSEIL, SAS au capital de 4000 euros, dont le siège social est situé 27 Boulevard Gambetta 38000 GRENOBLE, immatriculée au RCS GRENOBLE sous le n° de SIREN 512369141, titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 3801 2015 000 001 024 délivrée par GRENOBLE, représentée par Laurent VANDENBOSCH Représentant Légal, dûment habilité(e) à l'effet des présentes, Adhérente de la caisse de Garantie GALIAN dont le siège est sis 89 Rue La Boétie, 75008 Paris sous le n° A 91899730, et garantie pour un montant de 120000 euros,

Titulaire du compte séquestre n° 1680700193174811760331 ouvert auprès BANQUE POPULAIRE DES ALPES,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de MMA ENTREPRISE sous le numéro de police 120137405,

N'ayant aucun lien capitalistique ou juridique avec une banque ou une société financière,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel d'AGENT IMMOBILIER obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur [www.fnaim.fr](http://www.fnaim.fr))

Avec le concours de Pierre NEXON ayant le statut d'agent commercial, régulièrement inscrit au Registre spécial des Agents commerciaux sous le numéro 853 134 963.

## IL A ÉTÉ FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le vendeur, par ces présentes, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend, sous les conditions suspensives ci après énoncées, à l'acquéreur **qui accepte pour lui-même ou toute personne physique ou morale qu'il se substituera à titre gratuit, en totalité, en pleine propriété, et en toute hypothèse, après l'expiration de tout délai de rétractation initial et avant la réalisation de toutes les conditions suspensives, mais dont il sera solidairement garant**, ce qui est accepté par le vendeur, le bien immobilier ci-après désigné, que l'acquéreur déclare bien connaître pour l'avoir vu et visité.

**D'un commun accord entre les parties, il est convenu que la substitution devra être constatée par écrit entre l'acquéreur initial et l'acquéreur substitué. En outre, cette convention de substitution devra être notifiée sans délai et par lettre recommandée avec avis de réception par l'acquéreur initial au rédacteur des présentes qui en informera à son tour le vendeur, à moins que le vendeur n'en ait pris acte préalablement. Les conséquences fiscales qui résulteraient de la substitution resteront à la charge de l'acquéreur.**

### INFORMATION PRÉALABLE DES PARTIES

**Les parties reconnaissent avoir été informées des conséquences pouvant résulter de l'application de l'article 1112-1 du Code civil dont les dispositions sont littéralement reproduites ci-dessous et déclarent ne pas y avoir contrevenu :**

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

### DÉSIGNATION ET USAGE DU BIEN

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété tel que défini par la loi du 10 juillet 1965 situé 59 et 61 avenue Alsace-Lorraine - 38000 GRENOBLE .

**Cet ensemble immobilier est édifié sur une parcelle de terrain cadastrée :**

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BM	7	59 avenue Alsace-Lorraine	3a 33ca

Contenance totale : 3a 33ca .

Dans un immeuble collectif sis à GRENOBLE, à l'angle de l'avenue Alsace-Lorraine où il porte les numéros 59 et 61 et de la rue André Réal.

**Adresse postale des biens :**

59 avenue Alsace-Lorraine - 38000 GRENOBLE

### LOT NUMERO CINQUANTE ( 50 )

Description :

Un appartement de trois pièces plus cuisine et dépendances au huitième étage et portant le numéro 22.

Et les cinquante-deux / millièmes ( 52 / 1000 èmes) des parties communes de l'immeuble et des dépendances .

Et les quatre-vingt-douze / mille trente-sixièmes ( 92 / 1036 èmes) des charges d'ascenseur .

## LOT NUMERO VINGT ET UN ( 21 )

### Description :

Une cave en sous-sol, portant le numéro 21.

Et les un / millièmes ( 1 / 1000 èmes) des parties communes de l'immeuble et des dépendances .

### REGLEMENT DE COPROPRIETE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître VENOT, alors notaire à GRENOBLE, le 1er juin 1954, dont une transcription a été enregistrée au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le 26 juin 1954, volume 6065, numéro 48.

Ledit règlement de copropriété - état descriptif de division a été modifié suivant :

- acte reçu par Maître VENOT, alors notaire à GRENOBLE, le 22 juillet 1957, dont une copie authentique a été enregistrée au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le 20 août 1957, volume 6574, numéro 32;

- acte reçu par Maître VENOT, alors notaire à GRENOBLE, les 28 et 31 mars 1958, dont une copie authentique a été enregistrée au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le 2 mai 1958, volume 6724, numéro 17;

- acte reçu par Maître MARRON, alors notaire à GRENOBLE, le 23 juin 2003, dont une copie authentique a été enregistrée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 1 le 29 juillet 2003, volume 2003P, numéro 4649;

- acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE, le 4 février 2021, dont une copie authentique a été enregistrée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 1 le 9 février 2021, volume 2021P, numéro 1200.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et se comportent avec tous les immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, l'ACQUEREUR déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités, dispensant par conséquent le VENDEUR d'une plus ample désignation.

## Superficie - Mesurage

Pour l'application de l'article 46 de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative des biens objet des présentes se décompose comme suit :

Numéro du lot	Nature / Composition	Superficie privative du lot
50	Appartement 3 pièces + cuisine	101,63 m <sup>2</sup>

Tel au surplus que lesdits biens existent et se comportent en leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

Le mesurage a été effectué par ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE le 19 janvier 2022 , ainsi qu'il résulte du certificat établi par lui le 19 janvier 2022 , ci-annexé.

**Les parties conviennent expressément que pour le cas où une action en réduction de prix serait recevable, le prix de la vente serait réparti proportionnellement aux tantièmes afférents à chacun des lots vendus.**

**Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article 46 de la loi susvisée, si la superficie de la partie privative est inférieure de plus de 5 % à celle exprimée dans l'acte, l'ACQUEREUR peut, sous certaines conditions, demander une réduction du prix proportionnelle à la superficie manquante.**

Le VENDEUR reconnaît avoir été expressément informé et averti, par le rédacteur du présent contrat, des conséquences pouvant résulter d'une erreur de mesurage et dont les sanctions sont ci-dessus rappelées et résumées, ainsi que de la nature des lots concernés par la réglementation et des modalités de calcul de la superficie résultant des dispositions légales.

## DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR reconnaît avoir été informé du régime d'imposition des plus-values pouvant résulter de la présente cession à défaut de pouvoir bénéficier d'une exonération.

### 1° ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Le VENDEUR déclare :

- être l'unique propriétaire des biens pour les avoir reçu par donation aux termes d'un acte reçu par Maître CLAUSTRE Damien / Lex group , Notaire à GRENOBLE (38000) , le 28 juin 2021 .
- Le VENDEUR s'engage à obtenir, le cas échéant, l'accord du donateur et/ou des héritiers réservataires à l'effet de renoncer, en faveur de l'ACQUEREUR, à toutes les charges et conditions ayant pu être imposées dans l'acte de donation en ce qui concerne lesdits biens en vue de garantir l'ACQUEREUR de tous les troubles ou risques d'éviction pouvant résulter des présentes.
- avoir la capacité pleine et entière de disposer desdits biens.
- qu'il s'engage à fournir à première demande du rédacteur des présentes et/ou de l'acte authentique, tous titres de propriété et pièces nécessaires à la vente.

### 2° SERVITUDES ET URBANISME :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont à sa connaissance grevés d'aucune servitude autre que celles résultant du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux, du plan d'aménagement et d'urbanisme et de la loi en général, les questions d'urbanisme faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

### 3° SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toutes hypothèques. Si des inscriptions hypothécaires se révélaient, il s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais, l'état hypothécaire faisant ci-après l'objet d'une condition suspensive.

### 4° ÉTAT LOCATIF :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes seront le jour de l'entrée en jouissance libres de toute location ou occupation.

### 5° ASSOCIATION SYNDICALE :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale libre de propriétaires.

#### 6° LOTISSEMENT :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans un lotissement.

#### 7° CONSTRUCTION OU RÉNOVATION DEPUIS MOINS DE DIX ANS :

Le VENDEUR déclare qu'il n'a réalisé au cours des dix dernières années aucun travaux ayant nécessité la délivrance d'une quelconque autorisation administrative (permis de construire ou déclaration de travaux).

#### 8° ÉNERGIE :

Le VENDEUR déclare ne pas avoir abandonné le tarif réglementé concernant la fourniture d'énergie (gaz et/ou électricité). Il s'engage à ne pas souscrire une offre de marché à compter de ce jour.

#### 9° RÉCUPÉRATION DES EAUX DE PLUIE :

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne comportent pas d'équipements de récupération des eaux pluviales.

#### 10° SÉCURITÉ DES PISCINES :

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 128 2 du code de la construction et de l'habitation, les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé, au 1er janvier 2006, leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement. En cas de location saisonnière d'habitation, un dispositif doit être installé depuis le 1er mai 2004.

Le décret du 7 juin 2004 précise que les dispositifs de protection peuvent être constitués de barrières, abris, alarmes ou couvertures normalisés.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne comportent pas de piscine visée par la réglementation rappelée ci-dessus.

#### 11° CONTRAT D’AFFICHAGE :

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever le bien objet des présentes.

#### 12° PACTE DE PRÉFÉRENCE :

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun pacte de préférence sur les biens objet des présentes au sens de l'article 1123 du Code civil.

### DÉCLARATIONS de l'ACQUEREUR

Dans l'hypothèse où il a été précisé ci avant que les biens objet des présentes sont inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires, l'ACQUEREUR reconnaît expressément qu'il a eu connaissance, préalablement à la signature des présentes, des statuts de l'association et de l'existence éventuelle de servitudes y afférentes. Le bénéficiaire reconnaît donc expressément avoir été informé des droits et obligations qui en résultent et s'oblige à en assumer les suites et les conséquences sans pouvoir prétendre à un quelconque recours contre le VENDEUR.

Dans l'hypothèse où les biens objet des présentes constituent un bien immobilier à usage d'habitation, l'ACQUEREUR, personne physique ou société civile immobilière ou en nom collectif, déclare qu'il n'a pas fait l'objet, ou qu'aucun des associés ou mandataires sociaux de la société n'a fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine complémentaire d'interdiction d'acheter un tel bien prévue par le code pénal, le code de la santé publique, et le code de la construction et de l'habitation. Dans le cas contraire, ledit bénéficiaire atteste que les biens objet des présentes sont destinés à son occupation personnelle. Il est ici rappelé qu'en cas de déclaration fautive ou inexacte, le présent contrat sera nul et non avenue aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.

Par ailleurs, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le VENDEUR, **sans préjudice des éventuelles prescriptions du règlement sanitaire départemental**, dans l'hypothèse où il déciderait de louer les biens immobiliers ci-dessus désignés à usage d'habitation.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR personne physique, ou les mandataires sociaux et les associés de la société civile immobilière ou en nom collectif bénéficiaire, leurs conjoints ou partenaires de Pacs, sont copropriétaires de l'immeuble dans lequel se situent les biens objet des présentes, ledit acquéreur déclare être, ainsi que ces personnes, à jour dans le paiement des charges de copropriété. Dans le cas contraire, il est ici rappelé que ceux-ci doivent régler leur dette au

syndicat de copropriété dans un délai de trente jours à compter de la notification qui leur serait faite par le notaire quant à l'impossibilité de conclure la présente vente, ce qui sera attesté par un certificat du syndic. A défaut, le présent contrat sera nul et non avenu aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR.

## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES/ÉTAT DE L'IMMEUBLE

DÉCLARATIONS DU VENDEUR ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES AUX TERMITES, À L'AMIANTE, AU SATURNISME (PLOMB), À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, AUX RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS, AUX ZONES DE SISMICITÉ OU À POTENTIEL RADON, AUX SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS, AUX INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ ET D'ÉLECTRICITÉ, À L'ASSAINISSEMENT, À LA MÉRULE ET AUX ZONES D'EXPOSITION AU PHÉNOMÈNE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIEL.

Les parties déclarent que le prix ci-après stipulé a été convenu en considération des éventuelles incidences financières issues de la situation de l'immeuble objet des présentes au regard notamment des réglementations relatives aux termites, à l'amiante, au saturnisme, à la performance énergétique et aux risques naturels, miniers et technologiques majeurs, aux zones de sismicité ou à potentiel radon, à la pollution de sols, aux installations intérieures de gaz et d'électricité, à l'assainissement et à la mérule dont les différents états ou diagnostics composent le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des obligations mises à la charge des propriétaires et occupants d'immeuble par ces réglementations.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 précité en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante. Il en irait de même pour les éléments n'ayant pu être portés à la connaissance de l'acquéreur dans l'hypothèse où ces documents seraient incomplets, faute pour le diagnostiqueur d'avoir pu réaliser totalement sa mission.

### TERMITES :

**L'immeuble est situé dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation (zone contaminée ou susceptible de l'être).**

Conformément à l'article L. 133-6 du code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes a fait l'objet d'un état parasite annexé aux présentes.

Cet état établi le 19 janvier 2022 par ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE révèle l'absence d'indices d'infestation de termites.

**L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication).**

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour il n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

**Il est ici expressément convenu que la vente sera soumise à la condition suspensive que le VENDEUR, entre la date de signature des présentes et la date de réitération de ladite vente par acte authentique, ne reçoive du maire aucune des injonctions ci-dessus visées.**

### AMIANTE :

Conformément aux articles L. 1334-13 et R. 1334-29-7 du code de la santé publique, les biens objet des présentes représentant tout ou partie d'immeuble collectif d'habitation, sont annexés aux présentes :

- le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique relatif aux parties privatives objet de la vente.

Ce rapport établi le 19 janvier 2022 par ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE mentionne la présence d'amiante dans les parties privatives au sens des articles susvisés et indique la localisation et l'état de conservation des matériaux et produits concernés.

- et la fiche récapitulative relative aux parties communes du « dossier technique amiante » mentionné à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

Cette fiche établie le 3 novembre 2016 par ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE mentionne la présence d'amiante dans les parties communes au sens des articles susvisés et indique la localisation et l'état de

**L'ACQUEREUR prend acte de l'état des biens vendus et de l'immeuble, ainsi que de leur situation au regard de l'amiante. Parfaitement informé de la réglementation applicable en la matière, il déclare, si la vente se réalise, vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux risques en résultant ainsi qu'aux éventuelles mesures conservatoires et/ou travaux nécessaires révélés par les diagnostics et/ou l'état relatif à la présence ou à l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et dont il prendra en charge les éventuelles obligations de résultat.**

**L'ACQUEREUR reconnaît être informé que le dossier amiante doit être tenu à la disposition des occupants des biens concernés et être communiqué notamment aux entreprises amenées à exécuter des travaux de retrait ou de confinement de l'amiante, travaux auxquels le propriétaire est tenu de procéder en cas de niveau d'empoussièrement dans l'air supérieur au seuil réglementaire, avec obligation d'information du préfet.**

**En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive d'absence de notification du préfet d'avoir à exécuter des travaux relatifs aux risques évoqués ci-dessus, sur l'immeuble ou sur les biens objet des présentes, entre la date du présent acte et la date de réitération par acte authentique. En cas de notification du préfet d'avoir à exécuter des travaux, postérieure à la date de réitération de la vente par acte authentique, l'ACQUEREUR s'oblige à en faire son affaire personnelle et à assumer les frais et responsabilités qui en seraient la suite.**

**L'ACQUEREUR renonce expressément à tout recours contre le VENDEUR de ce chef, la vente étant aux risques et périls de l'acquéreur et sans aucune garantie de la part du VENDEUR. A cet effet, l'acquéreur sera purement et simplement subrogé dans les obligations, droits et actions du VENDEUR.**

**Toutefois, dans le cas où les biens objet des présentes seraient occupés par des personnes autres que le VENDEUR, ce dernier reconnaît avoir été informé du risque de responsabilité pénale encouru dans l'hypothèse où lesdits travaux n'auraient pas été exécutés pendant le temps où il a été propriétaire, cette responsabilité n'étant pas transmissible à l'ACQUEREUR.**

**La totalité des documents en possession du VENDEUR relatifs aux problèmes liés à la présence d'amiante et à la réglementation qui s'y rapporte est annexée au présent contrat. L'ACQUEREUR ne pourra exiger du VENDEUR aucun autre document supplémentaire ou complémentaire.**

**PLOMB :**

**Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas visés par les dispositions du code de la santé publique, en raison de ce que lesdits biens ont été construits après le 31 décembre 1948.**

En conséquence aucun constat des risques d'exposition au plomb n'est annexé au présent acte. Il est ici convenu, si la vente se réalise, que le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie envers l'acquéreur qui l'accepte expressément, si la présence de plomb venait à se révéler ultérieurement.

**PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE :**

**Les biens objet des présentes sont concernés par les dispositions de l'article L. 126-28 du code de la construction et de l'habitation, et sont à usage d'habitation ET situés en France métropolitaine.**

Conformément à cet article, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'ACQUEREUR dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du même code.

En conséquence :

Un diagnostic de performance énergétique dit « formule 3CL-DPE 2021 » est annexé aux présentes. Il a été établi le 19 janvier 2022 par ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE .

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, dans sa version en vigueur au 1er juillet 2021, seules les éventuelles recommandations de travaux accompagnant ce diagnostic de performance énergétique « nouvelle formule » n'ont qu'une valeur indicative, L'ACQUEREUR s'engageant à faire son

affaire personnelle des frais en résultant. En conséquence, le VENDEUR reconnaît expressément être informé que L'ACQUEREUR peut se prévaloir à son encontre des informations contenues dans ledit diagnostic, sans préjudice de la responsabilité civile professionnelle du diagnostiqueur l'ayant établi.

En outre, l'acquéreur est informé que dans le cadre de la lutte contre les logements à consommation énergétique excessive (classes F et G), à compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation devra, sauf exceptions, être compris entre les classes A et E du diagnostic de performance énergétique, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation. Le cas échéant, à partir de cette même date, le non-respect de ce niveau minimal de performance devra être mentionné dans les annonces immobilières et les actes de vente (et baux).

L'attention de l'acquéreur est également attirée sur le fait qu'à compter du 1er janvier 2023, un logement décent sis en France métropolitaine devra avoir une consommation d'énergie estimée par le diagnostic de performance énergétique inférieure à 450 KWh d'énergie finale par mètre carré de surface habitable et par an, puis que le niveau de performance d'un logement décent devra être compris, au sens de l'article précité, entre la classe A et la classe F du diagnostic de performance énergétique, formule « 3CL-DPE 2021 », à compter du 1er janvier 2025 ; entre la classe A et la classe E à compter du 1er janvier 2028, et entre la classe A et la classe D à compter du 1er janvier 2034.

### **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS/ZONES DE SISMICITÉ OU À POTENTIEL RADON/POLLUTION DE SOLS :**

Etant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou en secteur d'information sur les sols, sont informés par le VENDEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret et de la pollution de sols.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est ici rappelé que l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-7 du code de l'environnement, il est ici rappelé que si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur a le choix de demander la résolution du contrat ou de se faire restituer une partie du prix de vente. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

### **En conséquence, le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes :**

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat, ou en secteur d'information sur les sols.

Il a été dressé un état des risques en date du **17 janvier 2022** sur la base des informations mises à disposition par la préfecture, duquel il résulte notamment que :

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié au risque d'inondation ainsi que sur une commune de sismicité classée en zone 4 (moyenne).

**Cet état, accompagné des extraits des documents et du dossier permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques encourus, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que L'ACQUEREUR reconnaît expressément et déclare en outre, faire son affaire personnelle de cette situation.**

Si après la signature des présentes et avant leur réitération par acte authentique, les biens objet des présentes se trouvaient être inscrits dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers prescrit ou approuvé, dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat, en secteur d'information sur les sols, ou encore si l'arrêté préfectoral faisait l'objet d'une mise à jour, le vendeur s'engage à fournir un nouvel état des risques ou la mise à jour de l'état existant.

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

Si après la signature des présentes et avant leur réitération par acte authentique, le VENDEUR était informé de tout autre sinistre de la nature de ceux visés ci-dessus survenu pendant la période où il a été propriétaire, il s'oblige à informer par écrit l'ACQUEREUR de la cause de ce sinistre.

#### **INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ :**

Conformément à l'article L. 134-6 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les biens immobiliers vendus comportent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit par le vendeur en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271 4 à L. 271 6 du même code.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes comportent une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, un état de cette installation en date du **19 janvier 2022** établi par **ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE** est annexé aux présentes.

#### **INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ :**

Conformément à l'article L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les biens immobiliers vendus comportent une installation intérieure d'électricité de plus de quinze ans, un état de cette installation doit être produit par le vendeur en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, dans les conditions prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du même code.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes comportent une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. En conséquence, un état de cette installation en date du **19 janvier 2022** établi par **ACTE2i - 5 rue Denfert-Rochereau - 38000 GRENOBLE** est annexé aux présentes.

#### **ASSAINISSEMENT :**

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes **sont raccordés au réseau public de collecte des eaux usées** .

Aucun contrôle de ce raccordement n'ayant été réalisé, il est convenu que l'ACQUEREUR dûment informé déclare vouloir en faire son affaire personnelle et en assumer les suites et les conséquences et renonce à tout recours contre le VENDEUR de ce chef.

#### **ZONES D'EXPOSITION AU BRUIT (AERODROME)**

Conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, en cas de vente d'un **immeuble bâti à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit** des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR est informé de l'indication claire et précise de cette zone ainsi que des autres mentions prévues au I de l'article L. 112-11 du même code. Ces informations sont intégrées au dossier de diagnostic technique annexé à la promesse de vente.

Le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas concernés par un plan d'exposition au bruit visé ci-dessus.

#### **ZONES D'EXPOSITION AU PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL :**

Etant ici rappelé que dans les **zones d'exposition moyenne ou forte** au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, **en cas de vente de l'ouvrage** et en application de l'article L. 112-24 du code de la construction et de l'habitation, **lorsqu'elles ont été réalisées** , l'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article L.112-21 et au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 112-22, et le cas échéant, l'étude géotechnique de conception mentionnée à l'article L. 112-23 du même code, dont le contenu est précisé par arrêté ministériel, sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le VENDEUR déclare que les biens objets des présentes ne sont pas concernés par les dispositions légales sus énoncées.

#### **MÉRULE :**

Etant ici rappelé que conformément à l'article L. 133-9 du code de la construction et de l'habitation, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-8 du code de la

construction et de l'habitation, une information sur la présence d'un risque de mэрule, champignon lignivore se nourrissant de bois et proliférant en conditions humides en particulier, est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4 du même code.

En conséquence, le VENDEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par arrêté préfectoral.

En outre, le VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance, les biens objet des présentes n'ont pas été infestés par la mэрule et n'ont pas fait l'objet de traitement curatif destiné à l'éradiquer.

L'ACQUEREUR, pour sa part, reconnaît être informé que seule la réalisation d'un diagnostic technique, pouvant nécessiter des sondages destructifs, permet de détecter la présence éventuelle de mэрule dans le bâti. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

## DOCUMENTS RELATIFS À L'ORGANISATION DE L'IMMEUBLE, INFORMATIONS FINANCIÈRES ET AUTRES DOCUMENTS :

Les biens objet des présentes étant constitutif d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation, conformément à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, ont été remis à l'ACQUEREUR au plus tard le jour de la signature des présentes, ce dont ce dernier a attesté par écrit :

*Il est précisé que :*

*- si l'ACQUEREUR est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété, les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, le carnet d'entretien de l'immeuble et les conclusions du diagnostic technique global visés ci-dessous ne sont pas exigés,*

*- si la présente vente porte sur un lot annexe ou une fraction de lot annexe, les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, le carnet d'entretien de l'immeuble et les conclusions du diagnostic technique global visés ci-dessous ne sont pas exigés.*

### Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

Règlement de copropriété et état descriptif de division :

Acte reçu par Maître VENOT, alors notaire à GRENOBLE, le 1er juin 1954, dont une transcription a été enregistrée au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le 26 juin 1954, volume 6065, numéro 48.

Modifié suivant :

- acte reçu par Maître VENOT, alors notaire à GRENOBLE, le 22 juillet 1957, dont une copie authentique a été enregistrée au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le 20 août 1957, volume 6574, numéro 32;

- acte reçu par Maître VENOT, alors notaire à GRENOBLE, les 28 et 31 mars 1958, dont une copie authentique a été enregistrée au Bureau des Hypothèques de GRENOBLE le 2 mai 1958, volume 6724, numéro 17;

- acte reçu par Maître MARRON, alors notaire à GRENOBLE, le 23 juin 2003, dont une copie authentique a été enregistrée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 1 le 29 juillet 2003, volume 2003P, numéro 4649;

- acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE, le 4 février 2021, dont une copie authentique a été enregistrée au Service de la Publicité Foncière de GRENOBLE 1 le 9 février 2021, volume 2021P, numéro 1200.

les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années

la fiche synthétique de la copropriété.

### Informations financières :

*Il est précisé que si les biens objet des présentes sont situés dans une copropriété de moins de dix lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, les sommes*

susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur, si la vente se réalise, l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et la dette vis-à-vis des fournisseurs mentionnés ci-dessous ne sont pas exigés.

le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le VENDEUR au titre des deux exercices comptables précédant la vente.

les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur, si la vente se réalise.

l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal objet des présentes et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le VENDEUR au titre de son lot (*si le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux*).

#### Autres documents :

le carnet d'entretien de l'immeuble.

les conclusions du diagnostic technique amiante.

**Il est ici rappelé qu'en application de l'article L. 721-3 premier alinéa du code de la construction et de l'habitation, lorsque les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et les informations financières mentionnés ci-dessus n'ont pas été remis à l'ACQUEREUR au plus tard le jour de la signature des présentes, le délai de rétractation mentionné au § « DROIT DE RÉTRACTATION » ci-après ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'ACQUEREUR, selon les modalités de notification ou de remise prévues à l'article L. 271-1 du même code.**

#### AUTRES CONDITIONS :

La présente vente est consentie et acceptée aux charges ordinaires et de droit, et plus spécialement aux conditions suivantes :

**1°** Il est précisé que si la vente intervient entre plusieurs vendeurs ou acquéreurs, les uns et les autres agiront conjointement et solidairement entre eux.

**En cas de décès du vendeur s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit vendeur s'il s'agit d'une personne morale, avant la réitération des présentes par acte authentique** , ses héritiers et ayants droit, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. Toutefois, l'acquéreur pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation suite à la survenance de cet évènement.

S'il y a plusieurs vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

**En cas de décès de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit acquéreur s'il s'agit d'une personne morale, avant la réitération des présentes par acte authentique** , ses héritiers et ayants droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes. Le décès de l'acquéreur personne physique ou la dissolution dudit acquéreur personne morale entraînera la caducité de la présente vente et tout acompte versé devra leur être restitué. Toutefois, si ce décès ou cette dissolution survient après la réalisation des conditions suspensives, le montant de l'acompte déjà versé restera acquis au VENDEUR.

S'il y a plusieurs acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

**2°** Sans préjudice des stipulations visées au § « DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE/ÉTAT DE L'IMMEUBLE » et des éventuelles conditions particulières ci-dessous, il est ici expressément convenu que l'acquéreur prend les biens vendus dans l'état dans lequel ceux-ci se trouvent au jour de la signature des présentes et tel qu'il les a vus et visités, sans garantie du VENDEUR et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction du prix pour mauvais état du sol ( ou des bâtiments, vices ou défauts de toute nature apparents ou cachés (sauf à faire valoir ses droits au titre d'une éventuelle garantie décennale en cours et au bénéfice des assurances qui auraient pu être souscrites) ou défaut d'entretien.

### **3° En matière de charges de copropriété, d'avances et de travaux :**

- l'article 45 1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié dispose, notamment, que les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

. sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat,

. sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables,

- l'article 6 2 du décret susvisé dispose que, lors d'une mutation à titre onéreux d'un lot, à l'égard du syndicat de copropriété :

. 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,

. 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,

. 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,

- l'article 6 3 du décret susvisé dispose que toute convention contraire aux dispositions de l'article 6 2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux et ne peut pas être opposée au syndicat de copropriété ; - l'article 6 3 du décret susvisé dispose que toute convention contraire aux dispositions de l'article 6 2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux et ne peut pas être opposée au syndicat de copropriété ; - les sommes afférentes aux dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et visées par l'article 44 du décret susvisé, sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale (article 14 2 de la loi du 10 juillet 1965).

Le vendeur s'oblige à demander au syndicat de copropriété CITYA - Dauphiné - 23 rue Hoche - 38000 GRENOBLE d'adresser au notaire chargé de l'acte authentique l'état daté visé à l'article 5 du décret précité et indiquant les sommes pouvant rester dues au syndicat par le VENDEUR, les éventuelles sommes dont le syndicat serait débiteur à l'égard du VENDEUR et les sommes qui incomberont à l'acquéreur.

### **CELA RAPPELÉ, IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES :**

#### **- Concernant la provision exigible du budget prévisionnel (charges) :**

- que par dérogation aux principes légaux, **l'acquéreur remboursera au vendeur**, le jour de la réitération des présentes par acte authentique, **la quote-part prorata temporis** de la provision exigible du budget prévisionnel du trimestre ou du mois en cours, dans le cas où le vendeur s'en serait déjà acquitté par avance auprès du syndicat.

Ce remboursement sera effectué à titre forfaitaire et définitif. Il est ici précisé qu'aucun remboursement n'interviendra entre l'ACQUEREUR et le VENDEUR suite à l'approbation des comptes de l'exercice en cours à intervenir lors de la prochaine assemblée générale de copropriété.

#### **- Concernant les travaux afférents aux parties communes et non compris dans le budget prévisionnel :**

- que les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel et afférentes à des travaux votés, qu'ils soient exécutés ou non, et dont le paiement n'est pas exigible à ce jour **seront à la charge du vendeur**, étant ici rappelé que cette stipulation n'a d'effet qu'entre les parties aux présentes et n'est opposable ni au syndicat de copropriété ni à son représentant

Sans préjudice de ce qui précède, les provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel afférentes à des travaux qui pourraient être décidés **par une assemblée générale réunie entre la signature des présentes et celle de l'acte authentique seront à la charge de l'ACQUEREUR**, étant ici rappelé que cette stipulation n'a d'effet qu'entre les parties aux présentes et n'est opposable ni au syndicat de copropriété ni à son représentant.

**Le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR, au moins huit jours par avance par LRAR ou LRE, l'ordre du jour de l'assemblée générale avec les pièces annexes et à lui donner mandat pour le représenter et y**

**exercer le droit de vote.**

**A défaut, les travaux votés lors de cette assemblée générale resteront à la charge du VENDEUR.**

En outre, le vendeur s'oblige à remettre à l'acquéreur, au plus tard le jour de la réitération par acte authentique, l'ordre du jour de toute assemblée générale éventuelle devant se tenir **postérieurement** et pour laquelle il aurait été précédemment convoqué et à lui donner mandat pour le représenter et y exercer le droit de vote.

#### **4° En matière d'avances du vendeur :**

En matière **d'avances du vendeur faites au syndicat de copropriété**, le 3° de l'article 5 du décret n° 67 223 du 17 mars 1967 modifié indique, notamment, que **l'acquéreur peut se voir réclamer par le syndic les sommes nécessaires à la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45 1 du décret précité**.

Le VENDEUR déclare qu'il est actuellement créancier dans les comptes du syndicat de copropriété de la somme de 121,74 euros.

Cela rappelé, il est convenu entre les parties que : **tous fonds de roulement ou avances de trésorerie au nom du VENDEUR dans la Caisse du Syndicat des copropriétaires seront remboursés par l'ACQUEREUR au VENDEUR lors du transfert de propriété selon les indications fournies par le Syndic.**

#### **5° En matière de fonds de travaux :**

En matière de **fonds de travaux** et dans l'hypothèse où le syndicat de copropriété dispose d'un tel fonds, il est ici rappelé qu'en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, les sommes versées au titre de ce fonds restent attachées aux biens objet des présentes et sont définitivement acquises au syndicat. Elles ne donnent lieu par conséquent à aucun remboursement au vendeur par le syndicat de copropriété.

Cela rappelé, il est convenu entre les parties que : **tous fonds de travaux au nom du VENDEUR dans la Caisse du Syndicat des copropriétaires seront remboursés par l'ACQUEREUR au VENDEUR lors du transfert de propriété selon les indications fournies par le Syndic.**

#### **6° Servitudes :**

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus ; il profitera des servitudes actives, s'il en existe. Il ne pourra exercer aucun recours contre le vendeur du chef des servitudes, droit de mitoyenneté ou autres éventuellement invoqués par des tiers.

#### **7° Impôts et taxes :**

L'ACQUEREUR paiera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impositions, taxes et charges de toute nature, à l'exclusion des charges de copropriété et de la taxe foncière faisant l'objet de stipulations particulières, auxquelles les biens sont ou seront assujettis, et qui seront exigibles à compter de ce jour, de telle façon que le vendeur ne puisse pas être recherché à ce sujet. En outre, il est convenu concernant la **taxe foncière** que :

celle-ci sera payée par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, l'ACQUEREUR s'engageant à rembourser au vendeur la part qui lui incombera au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours.

celle-ci sera payée par les deux parties au prorata de leur temps de propriété dans l'année civile, ce prorata étant réglé par l'ACQUEREUR au jour de la réitération des présentes par acte authentique à titre forfaitaire et définitif au vu du dernier avis émis.

#### **8° Assurances :**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter de la même date, des polices d'assurance couvrant les biens souscrites par le vendeur, soit qu'il en prenne la suite, soit qu'il en demande la résiliation, de telle façon que le vendeur ne puisse être recherché à ce sujet, ce dernier s'engageant à les maintenir jusqu'au transfert de propriété.

#### **9° Survenance d'un sinistre :**

Si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, un sinistre fortuit rendant les biens objet des présentes impropres à leur destination survenait, l'ACQUEREUR pourrait renoncer à l'acquisition en informant le rédacteur des présentes par lettre recommandée avec avis de réception, qui en informera à son tour le vendeur. Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR décidait de poursuivre l'acquisition, le vendeur déclare vouloir lui céder tout droit ou

action en indemnité afférent aux biens objet des présentes en application de l'article 1351-1 du Code civil.

#### 10° Frais :

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits, TVA et honoraires et ceux qui en seront la suite et la conséquence, notamment :

- de l'acte authentique ;
- et le cas échéant de l'acte de prêt.

#### 11° Conservation :

Le vendeur s'engage, à compter de la signature des présentes, à ne faire aucune modification des biens vendus qui puisse en diminuer la valeur. Il s'engage également à ne pas hypothéquer lesdits biens.

#### 12° Entretien :

Le vendeur s'engage à communiquer à l'ACQUEREUR, au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique, les attestations de ramonage et d'entretien des appareils individuels de chauffage (chaudière, cheminée...) afférentes à la dernière période de chauffe.

### PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'ACQUEREUR aura la propriété des biens objet des présentes à la signature de l'acte authentique à intervenir dans les conditions prévues au § « ACTE AUTHENTIQUE » ci-dessous.

Le transfert de propriété de l'immeuble confèrera à l'ACQUEREUR la jouissance, l'administration, la perception des fruits et la charge des risques.

### PRIX

#### 1. Prix et versement par l'ACQUEREUR

La présente vente est soumise aux droits d'enregistrement que l'ACQUEREUR acquittera en sus du prix le jour de la signature de l'acte authentique et sera consentie et acceptée moyennant le prix de **trois cent cinquante mille euros ( 350000 €)**.

L'ACQUEREUR acquittera en outre, et dans tous les cas, tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

**La somme de dix-sept mille cinq cents euros ( 17500 €)**, sera déposée par virement à titre d'acompte entre les mains de Maître Franck BOULLE, notaire à GRENOBLE, choisi pour séquestre par les PARTIES, au plus tard dans les dix jours suivant la signature des présentes. A cet effet, l'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu, ce jour, le relevé d'identité bancaire du compte bancaire de Maître Franck BOULLE, notaire à GRENOBLE, sur lequel le versement devra être effectué.

**A défaut de versement dans le délai susvisé, les présentes seront résolues de plein droit, si bon semble au vendeur, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ni d'aucune constatation judiciaire, les parties retrouvant leur liberté pleine et entière de contracter, sans préjudice de la possibilité pour le vendeur d'agir à l'encontre de l'ACQUEREUR en paiement de dommages-intérêts pour le préjudice subi, le cas échéant.**

Ce versement s'imputera sur les prix, frais et honoraires convenus (s'ils sont à la charge du vendeur), sauf non-réalisation de l'une des conditions suspensives contenues dans la présente convention.

L'ACQUEREUR déclare effectuer le paiement de l'acompte au moyen de ses fonds propres.

**Le solde**, comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est ici rappelé :

**- que lorsque l'acte mentionné à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'ACQUEREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant**

## **d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés (article L. 271 2 du même code ci-dessous reproduit).**

Art. L. 271-2 : « Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'ACQUEREUR non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'ACQUEREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'ACQUEREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

- qu'en application de l'article L. 112-6-1 du code monétaire et financier, les paiements d'un montant supérieur ou égal à 3 000 € reçus par un notaire pour le compte des parties à un acte établi en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière doivent obligatoirement être effectués par virement. A cet effet, les parties autorisent le séquestre à se dessaisir de l'acompte par virement au profit du notaire rédacteur de l'acte de vente, à la demande de ce dernier.

### **2. Mission du séquestre**

Le séquestre détient la somme qui lui a été versée pour le compte de qui il appartiendra. **Si l'ACQUEREUR bénéficie des dispositions de l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation et exerce sa faculté de rétractation dans les conditions requises par la loi, le séquestre restituera les fonds à l'ACQUEREUR dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation. Il est ici expressément convenu qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, le séquestre restituera lesdits fonds à la partie versante**. A défaut d'usage de ce droit, il conservera ladite somme avec mission de la ventiler ou de la remettre selon les prévisions stipulées aux présentes. En cas de non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, cette somme sera immédiatement restituée à l'ACQUEREUR.

**Toutefois, en cas de contestation durable et avérée du vendeur sur cette restitution**, contestation ayant pour fondement la faute, la négligence, la passivité, la mauvaise foi ou un abus de droit de l'ACQUEREUR et d'une façon générale tout comportement de nature à ce que la non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives puisse être exclusivement imputable à l'ACQUEREUR, **le séquestre ne pourra se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice**. De même, si l'une des parties venait à refuser de réitérer la vente par acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives des présentes seraient réalisées, le séquestre ne pourrait se dessaisir de la somme qu'il détient qu'en vertu d'un accord amiable signé des deux parties ou d'une décision de justice.

### **ORIGINE DES FONDS**

Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 574-4 du code monétaire et financier relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont il reconnaît avoir parfaite connaissance, l'ACQUEREUR déclare :

- que les fonds engagés par lui dans la présente acquisition ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L. 561-15-I alinéa 1er) ;
- que la présente acquisition n'est pas liée au blanchiment de capitaux ou au financement du terrorisme (article L. 561 16 alinéa 1er).

## FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

L'ACQUEREUR déclare qu'il financera son acquisition de la manière suivante :

Prix des biens immobiliers	350000 €
Prix des meubles et objets mobiliers	0 €
Provision pour frais d'acte d'achat (sauf à parfaire ou à diminuer)	23500 €
Honoraires de négociation (si ceux-ci sont prévus à la charge de l'acquéreur)	0 €
-	- €
<b>TOTAL</b>	<b>373500 €</b>

L'ACQUEREUR déclare **financer l'acquisition intégralement au moyen de ses fonds personnels** et qu'il n'aura pas recours à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L. 313-1 du Code de la consommation.

**En conséquence, conformément aux prescriptions de l'article L. 313-42 du Code de la consommation, est annexée aux présentes la déclaration de l'ACQUEREUR par laquelle il reconnaît que s'il décidait de recourir à un prêt immobilier, il ne lui sera plus possible de se prévaloir des dispositions des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation.**

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Outre les conditions suspensives stipulées ci-dessus au § « Dossier de diagnostics techniques/Etat de l'immeuble », les parties soumettent la réalisation de la vente aux conditions suspensives suivantes, étant ici précisé qu'il est expressément convenu entre elles que l'accomplissement de chacune desdites conditions suspensives produira un effet rétroactif à la date de signature des présentes. En outre et par dérogation au 2e alinéa de l'article 1304-6 du Code civil, l'accomplissement des conditions suspensives n'aura aucune incidence sur la date du transfert de propriété à intervenir et de ses effets, tels que prévus ci-dessus au § « Propriété – Jouissance ».

Sauf indication d'un délai de réalisation plus court, toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes devront être réalisées avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

**Autres conditions suspensives :**

- Le certificat d'urbanisme ne devra pas révéler de servitude grave pouvant déprécier la valeur de l'immeuble vendu. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.
- L'état hypothécaire ne devra pas révéler d'inscriptions d'un montant supérieur au prix de vente stipulé sauf si le vendeur consigne avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique entre les mains du rédacteur dudit acte la différence entre le prix de vente et le montant des inscriptions augmenté des frais de mainlevée.

**Non-réalisation des conditions suspensives :**

Si l'une des conditions suspensives n'est pas réalisée, la présente vente sera caduque et l'acompte éventuel sera immédiatement restitué à l'ACQUEREUR. Chacune des parties reprendra alors entière liberté de disposition sans indemnité de part et d'autre. **Toutefois, si le défaut de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives était imputable exclusivement à l'ACQUEREUR en raison, notamment, de la faute, la négligence, la mauvaise foi, d'un abus de droit de ce dernier, le vendeur pourra demander le bénéfice des dispositions de l'article 1304-3 du Code civil et faire déclarer la ou les conditions suspensives réalisées et ce, sans préjudice de l'attribution de dommages-intérêts .**

**Dans cette éventualité, l'ACQUEREUR devra également indemniser le mandataire du préjudice causé.**

## DROIT DE PRÉEMPTION OU DE SUBSTITUTION

La présente vente peut être soumise à un droit de préemption ou de substitution.

Le vendeur charge le rédacteur des présentes ou son notaire, le cas échéant de satisfaire à la déclaration d'intention

d'aliéner et de notifier l'offre de vente aux bénéficiaires éventuels d'un droit de préemption ou de substitution. Les délais stipulés aux présentes sont d'office suspendus pendant le délai nécessaire à la purge de ces droits de préemption ou de substitution. Dans le cadre du droit de préemption urbain, cette suspension est de deux mois à compter de la date de réception du récépissé de ladite déclaration ou de ladite notification, ce délai de deux mois étant lui-même susceptible de suspension ou de prorogation dans les conditions prévues par l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, cette suspension prend fin dès que l'organisme préempteur ou le bénéficiaire d'un droit de préemption déclare expressément y renoncer.

En cas d'exercice du droit de préemption ou de substitution :

- L'ACQUEREUR reprendra sa pleine et entière liberté et récupérera immédiatement et sans aucune formalité la somme remise ce jour au séquestre,

- le préempteur ou le substitué sera subrogé dans tous les droits et obligations de l'ACQUEREUR, y compris le paiement des honoraires de négociation si ceux-ci sont prévus à la charge de l'ACQUEREUR.

La vente sera définitive, les autres conditions étant remplies, dès que le bénéficiaire du droit de préemption ou de substitution y aura renoncé expressément ou tacitement.

## ACTE AUTHENTIQUE

Les présentes conventions constituent, dès leur signature, un accord définitif sur la chose et sur le prix.

Elles seront réitérées au plus tard le **29 avril 2022** par acte authentique établi par SCP LEXGROUP en l'Office Notarial GRENOBLE CEDEX (38011) avec la participation de Maître Franck BOULLE en l'Office Notarial GRENOBLE CEDEX (38005) que les parties choisissent à cet effet d'un commun accord.

La date ci-dessus mentionnée n'est pas extinctive, mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

**Dans le cas où l'une des parties viendrait à refuser de signer l'acte authentique, au plus tard à la date ci-dessus indiquée, elle y serait contrainte par tous les moyens et voies de droit, en supportant les frais de poursuites, de justice, tous droits et amendes et devra, en outre, payer à l'autre partie, à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale pour le retard dans l'exécution, la somme de trente-cinq mille euros ( 35000 €).**

**Toutefois, la partie qui n'est pas en défaut pourra, à son choix, prendre acte du refus de son cocontractant et invoquer la résolution de plein droit du contrat aux torts de ce dernier, sans mise en demeure préalable ni constatation judiciaire. Elle percevra de l'autre partie à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de trente-cinq mille euros ( 35000 €).**

**Par ailleurs, en cas de déclaration fautive ou inexacte de l'ACQUEREUR emportant l'annulation du présent contrat aux torts exclusifs de ce dernier, tel qu'énoncé ci-dessus au § « DÉCLARATIONS de l'ACQUEREUR », le VENDEUR percevra dudit bénéficiaire à titre d'indemnité forfaitaire et de clause pénale la somme de trente-cinq mille euros ( 35000 €).**

## NÉGOCIATION

Les PARTIES reconnaissent que les présentes ont été négociées par le MANDATAIRE que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de quinze mille sept cent cinquante euros TTC ( 15750 € TTC) au taux de TVA actuellement en vigueur de 20,00 %, soit treize mille cent vingt-cinq euros HT ( 13125 € HT), conformément au mandat écrit préalablement portant le numéro 1033 .

**Ces honoraires seront dus par le VENDEUR** , qui accepte, et ils seront exigibles le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

**Si par suite d'un accord amiable conclu postérieurement à la réalisation des conditions suspensives, les parties conviennent de résilier purement et simplement la vente, le mandataire sera indemnisé du préjudice subi à hauteur des honoraires qu'il aurait dû percevoir.**

**En cas d'exercice du droit de préemption, de substitution ou de préférence, les honoraires de négociation**

seront dus.

## PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service **Transaction**.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- au(x) notaire(s),
- au(x) établissements financiers concernés,
- au(x) services compétents de l'administration et notamment le service de la publicité foncière,
- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- à l'huissier et à l'avocat en cas de procédures.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est **Adrien LANDO**.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à [contact@valoris-immobilier.fr](mailto:contact@valoris-immobilier.fr).

Vous pouvez porter toute réclamation devant la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la **liste d'opposition au démarchage téléphonique** prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

## ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges qui pourraient survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation des biens.

## ACCEPTATION DES NOTIFICATIONS ELECTRONIQUES

Les PARTIES acceptent expressément que les notifications que pourra leur adresser l'Agence en exécution des présentes soient faites par lettre recommandée avec accusé de réception électronique aux adresses mail indiquées ci-dessous et ce, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil et de l'article L.100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elles reconnaissent avoir été informées que ces lettres recommandées électroniques seront envoyées par l'intermédiaire d'un tiers de confiance agréé, et qu'il existe une possibilité qu'elles soient classées par leur messagerie dans un dossier de courriers indésirables et qu'elles devront donc vérifier le contenu de ce dossier sur leur messagerie.

Nom du titulaire	Adresse mail
Franck PEREZ	perez.franck@orange.fr

Chacune des PARTIES :

-reconnait et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants,

-s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail,  
-accepte que toute action effectuée au travers de son compte e-mail soit réputée effectuée par elle et relève de sa responsabilité exclusive pour toutes les conséquences légales et réglementaires des notifications.

## AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par les articles 1727, 1729 et 1837 du code général des impôts sanctionnant les dissimulations de prix, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

## DROIT DE RÉTRACTATION

Conformément à l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation : pour tout acte sous seing privé ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou la location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte. Il est ici précisé que l'ACQUEREUR substitué non professionnel bénéficiera également du droit de rétractation prévu par cet article dans sa relation avec l'ACQUEREUR initial. Toutefois, si celui-ci exerce ce droit, le présent contrat subsistera dans toutes ses dispositions et l'ACQUEREUR initial qui n'aura pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement à l'ACQUEREUR bénéficiaire du droit de rétractation selon les modalités fixées par les articles D. 271 6 et D. 271 7 du code de la construction et de l'habitation. Le délai de rétractation court à compter du lendemain de cette remise.

**L'acte sera notifié à l'ACQUEREUR par lettre recommandée électronique qualifiée par un prestataire de services de confiance qualifié à l'adresse ou aux adresses mail qu'il a indiquées.**

Il reconnaît être informé que le délai de rétractation de dix jours susvisé commencera à courir à compter du lendemain de l'information qui lui sera communiquée par courrier électronique, par le prestataire susvisé chargé par le rédacteur des présentes de l'acheminement de l'acte.

**EN CAS D'EXERCICE DE CETTE FACULTÉ DE RÉTRACTATION, LE BÉNÉFICIAIRE DES PRÉSENTES DEVRA NOTIFIER SON INTENTION AU MANDATAIRE DU VENDEUR :**

- **SOIT PAR LETTRE RECOMMANDÉE AVEC AVIS DE RÉCEPTION, LE CACHET DE LA POSTE FAISANT FOI ;**
- **SOIT PAR LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE QUALIFIÉE PAR UN PRESTATAIRE DE SERVICES DE CONFIANCE QUALIFIÉ, l'information communiquée audit mandataire par courrier électronique, par ledit prestataire chargé par l'ACQUEREUR de l'acheminement de cette notification, faisant foi ;**
- **SOIT PAR TOUT AUTRE MOYEN PRÉSENTANT DES GARANTIES ÉQUIVALENTES POUR LA DATE DE RÉCEPTION OU DE REMISE.**

**IL EST ICI EXPRESSÉMENT CONVENU QU'EN CAS DE PLURALITÉ DE BÉNÉFICIAIRES, CEUX-CI SONT ENGAGÉS SOLIDAIREMENT ET QUE LA RÉTRACTATION D'UN SEUL D'ENTRE EUX VAUDRA RÉTRACTATION POUR TOUS LES AUTRES ET RENDRA DE PLEIN DROIT NUL ET NON AVENU LE PRÉSENT ACTE.**

## Date et signatures - Nombre d'exemplaires

Fait à GRENOBLE et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.