



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE VAUCLUSE
COMMUNE DE COURTHEZON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 13 novembre 2025

Délibération n°2025072

Date de convocation : 06/11/2025

Membres en exercice : 29

Votants : 27

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente décision.

Acte publié le : 18/11/2025



L'an deux mille vingt-cinq et le treize novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi au lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Nicolas PAGET, Maire : Présents : Jean-Pierre FENOUIL, Alexandra CAMBON, Xavier MOUREAU, Christelle JABLONSKI, Cyril FLOURET, Sabine BONVIN Adjoints, Julien LENZI, Françoise PEZZOLI, Paul CHRISTIN, Anne-Marie PONS, Caroline FAYOL, Jean-Paul RIGOTARD BARBADORO, Cendrine PRIANO-LAFONT, Jérôme DEMOTIER, Lysiane VOISIN, Marc GELEDAN, Cédric MAURIN, Benoît VALENZUELA, Conseillers.

Excusés :

Laurent ABADIE pouvoir à Xavier MOUREAU
Marie SABBATINI pouvoir à Alexandra CAMBON
Christiane PICARD pouvoir à Sabine BONVIN
Alain CHAZOT pouvoir à Jean-Pierre FENOUIL
Corinne MARTIN pouvoir à Anne-Marie PONS
José MARTINEZ pouvoir à Marc GELEDAN
Fanny LAUZEN pouvoir à Cédric MAURIN

Absents :

Catherine ZDVB
Marjorie BOUCHON
Secrétaire de Séance :
Alexandra CAMBON

URBANISME / ACQUISITION PAR VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA) DU FUTUR CABINET MEDICAL PARTAGE

La société CHAPELET Promotion a obtenu un permis de construire en date du 14 février 2025, pour la construction de 4 bâtiments comprenant 30 logements en R+3, 24 logements en LLS (Logement Locatif Social) en R+3, de locaux à destination privée tertiaire en R+2 et d'un ERP (Etablissement recevant du public) à caractère de santé, un cabinet médical partagé sur l'ancienne friche SERDA, sise avenue Jean Jaurès (parcelles AO66, AO67, AO73, AO79, AO80, AO81, AO83 et AO85).

Ce projet prévoit donc d'accueillir le futur cabinet médical partagé.

A ce titre, la ville doit conclure un contrat de réservation ainsi que l'acte à intervenir dans le cadre d'une opération de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) avec la société Chapelet Promotion, porteur du projet, désigné comme « réservant » au projet de contrat ci-annexé, la Ville étant le « Réservataire », lui permettant d'en devenir propriétaire à l'achèvement.

L'objet du contrat de réservation porte sur :

- En rez de chaussée : 14 places de stationnement dont 2 en PMR ;
- Au 1^{er} étage : 3 locaux d'activité ;
- Au 2nd étage : 1 local d'activité

Le tout avec voies d'accès et locaux communs suivant plans et tableau des surfaces (établis par l'architecte du projet) annexés au contrat susmentionné.

Le bien ci-dessus fera l'objet d'un découpage en lots dans le cadre de la mise en copropriété de l'ensemble

avec attribution de millièmes, sur la base des plans provisoire établis par le cabinet Argence (géomètre expert à Carpentras).

L'aménagement intérieur du bâtiment et de chacun des niveaux a été validé par les parties conformément aux

plans établis par le cabinet d'architecture « Arcadia ».

Equipements collectifs :

Le bâtiment comprendra les équipements collectifs suivants :

- Une aire de circulation pour véhicules et piétons ;
- Hall d'entrée et dégagement ;
- Pallier ;
- Sanitaire (1er étage) ;
- Local vélos (avec 6 emplacements) ;
- Local technique ;
- Local ordures ménagères.

Les travaux sont prévus d'être achevés et livrés au plus tard au dernier trimestre 2026.

Le prix de vente desdits bien est le suivant :

- Prix hors taxe : 1 625 000€
- TVA 20% : 325 000€

- Prix total (sous réserve d'une variation de TVA) : 1 950 000€

Le versement de prix de vente sera échelonné selon l'avancement des travaux tel qu'indiqué dans le projet d'acte annexé à la présente délibération.

Les frais d'acte de vente (rémunération liée à la préparation et la rédaction de l'acte, provision, etc...) ainsi que des frais de copropriété sont à la charge de la commune.

Aussi, il est proposé à l'assemblée délibérante d'approver les termes du contrat de réservation, tel qu'annexé, à conclure avec la société CHAPELET Promotion pour l'acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des futurs locaux destinés à accueillir le cabinet médical partagé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le permis de construire n°PC08403923N0016 accordé en date du 22/06/2023 avec AT08403923N0002 accordé le 22/06/2023 ;

Vu le permis de construire modifiant PC08403923N0016M01 accordé en date du 10/07/2024 avec AT0840392400003 accordé le 10/07/2024 ;

Vu le permis de construire 08403923N0016M02 accordé en date du 14/02/2025 avec AT0840392500001 accordé le 14/02/2025 ;

Vu le courrier en date du 14 octobre 2025 de la Sous-Préfecture de Carpentras autorisant le démarrage anticipé de l'opération d'acquisition en VEFA d'un bâtiment afin d'y établir une maison de santé pluridisciplinaire » ;

Vu le projet de contrat de réservation sur « l'ancienne Friche Serda » ;

Considérant que par sa localisation et sa configuration, ce projet représente un intérêt pour créer un centre médical partagé ;

Considérant la nécessité pour la commune d'avoir un centre médical partagé pour répondre aux besoins des habitants.

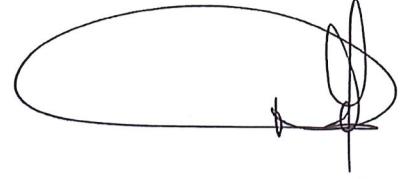
Le Conseil Municipal, ayant ouï l'exposé du 1^{er} Adjoint au Maire en charge de l'aménagement urbain et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **APPROUVE** les termes du contrat de réservation, tel qu'annexé, à conclure avec la société Chapelet Promotion pour l'acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) des futurs locaux destinés à accueillir le centre médical partagé.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ledit contrat de réservation et/ou le cas échéant, directement l'acte de vente en état futur d'achèvement, tout avenant et tout document qui pourraient s'y rapporter et nécessaire à la réalisation de cette opération.

Le secrétaire de séance
Alexandra CAMBON



Le Maire
Nicolas PAGET



Fait et délibéré le jour, mois et an susdits
Ont signé les membres présents,
Pour copie conforme.

- La COMMUNE DE COURTHEZON est représentée à l'acte par

2

EXPOSE
Préalablement au contrat de réservation objet des présentes, il est exposé ce qui suit.

DÉLIBÉRATION

Le représentant de la collectivité acquéreur est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du 10/11/2025, visée par la présente délibération ou télétransmise à la commune, dont une ampliation est annexée.

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L. 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit;
- que le délai de deux mois prévu par l'article L. 2121-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Il déclare :

100200508
SUBMIRY

CHAPELET PROMOTION / COMMUNE DE COURTHEZON
(« Ancienne Friche Sarda », Bâtiment D)

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE CARPENTRAS (Vaucluse), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Stéphanie JEAN-JEAN-BOUDON, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle, « Stéphanie JEAN-JEAN-BOUDON et Olivier JEAN-JEAN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à CARPENTRAS, 100 Avenue Wilson, identifiée sous le numéro CRPCEN 84037,

A ETABLIR LE PRESENT CONTRAT DE RESERVATION ENTRE :

La Société dénommée CHAPELET PROMOTION, Société à responsabilité limitée au capital de 1000,00 €, dont le siège est à CARPENTRAS (84350), 1141 route d'Orange, identifiée au SIREN sous le numéro 750 120 396 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON.

Chapres dénommée le « RESERVANT »

D'UNE PART

La personne morale de droit public COMMUNE DE COURTHEZON, Commune, située dans le département de Vaucluse, dont l'adresse du siège est à COURTHEZON (84350), identifiée sous le numéro SIREN

Chapres dénommée le « RESERVATAIRE »

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

La Société dénommée CHAPELET PROMOTION est représentée à l'acte par Monsieur Vincent CHAPELET, en sa qualité de gérant, dûment habilité en vertu d'une délibération des associés, dont une copie dénommée conforme demeure annexée.

SITUATION DU TERRAIN

Le RESERVANT a entrepris la construction d'un ENSEMBLE IMMOBILIER sur un terrain situé à COURTHEZON (VAUCLUSE) 84350 Avenue Jean Jaures. Dénommé « Ancienne Friche Sarda ». Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu/ut	Surface
AO	65	AV-JEAN-JAURES	00 ha 20 a 32 ca
AO	67	AV-JEAN-JAURES	00 ha 05 a 61 ca
AO	73	AV-JEAN-JAURES	00 ha 05 a 29 ca
AO	79	AV-JEAN-JAURES	00 ha 02 a 54 ca
AO	80	AV-JEAN-JAURES	00 ha 20 a 29 ca
AO	81	14 AV-JEAN-JAURES	00 ha 16 a 37 ca
AO	83	AV-JEAN-JAURES	00 ha 01 a 44 ca
AO	85	20 AV-JEAN-JAURES	00 ha 03 a 06 ca

Total surface : 00 ha 75 a 12 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportal avec vue aérienne est annexé.

DESIGNATION GÉNÉRALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
L'ENSEMBLE IMMOBILIER comportera à son achèvement :

4 bâtiments dénommés A à D, savoir :

- le bâtiment A, en R+3, destiné à recevoir 30 logements en accession à la propriété;

- le bâtiment B, en R+3, consistant en un collectif à vocation sociale composé de 24 logements;

- le bâtiment C, en R+2, à destination privée terifaire ;

- le bâtiment D, en R+2, à usage de bureaux destinées à des professionnels de santé ;

avec voie pour piétons et véhicules (dont partie ayant vocation à être

rétrocédée à la commune), terrasse, espaces verts et stationnements extérieurs.

DROIT DE PROPRIÉTÉ DU RESERVANT

Les droits d'usage immobiliers appartenant au RESERVANT pour les avoir acquis aux termes d'un acte passé par Maître Jean-Michel FAUCHE notaire à CARPENTRAS (Vaucluse), le 7 novembre 2019 public au service de la Justice à fonds de AVIGNON 1er et 2 décembre 2019 volume 2019P numéro 969 de : La société dénommée SERDA-CRESCION Société Parc Assemblée Limite au capital de 30 000,00 euros, dont le siège est à COURTHEZON (Vaucluse) 1820 cours Jean Jaurès ; identifiée au SIREN sous le numéro 328 358 486; régistrement immédiat sur registre du commerce et des sociétés de AVIGNON.

CONSTRUCTION DE L'IMMÉUBLE**1^{er} Permis de construire**

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire par le Maire de la commune de COURTHEZON, le 22 juin 2023, sous le numéro 0840322016, autorisant la construction de quatre (4) bâtiments pour usage (3) logements en accession à la propriété en R+2, singly quatre (4) logements en LLS en R+3, des locaux à destination d'usage résidentiel et d'un ERP à caractère de santé.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Une copie de l'arrêté de ce permis de construire est annexée.

Autorisation de travaux
Une autorisation de travaux a été délivrée par Monsieur le Maire de la commune de COURTHEZON, en date du 22 juin 2023, sous le numéro A1 084 029 22 N002 autorisant un établissement ERP de type « U ».

Une copie du l'arrêté de travaux ci-dessous.**Attestation du Permis**

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée du pré-établissement de conseil élaboré par cette entreprise de Madame Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice, le 24/07/2023, en date des 28 juin, 11^{er} aout et 28 aout 2023, attestant l'affichage du dit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

REOURS
Le RESERVANT déclare que le permis de construire a fait l'objet d'un recours gracieux pour annulation par Monsieur MERRE, Jean-Philippe, propriétaire visé, en date du 17 novembre 2022.

2nd Permis de construire modificatif n°1

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens objet du présent contrat, il a été délivré un arrêté de permis de construire modificatif, par Monsieur le Maire de la commune de COURTHEZON, le 10 juillet 2024, sous le numéro 0840322016 N01 portant modifications sur départs, précisions apportées sur la borne prise en compte du PPCI initial, précisions également sur la borne prise en compte du PPCI.

Une autorisation de travaux est annexée.

Une autorisation de travaux
Une autorisation de travaux a été délivrée par Monsieur le Maire de la commune de COURTHEZON, en date du 10 juillet 2024, sous le numéro A1 084 029 26 0003 autorisant un établissement ERP de type « U ».

Une copie de l'arrêté de travaux ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise

de la SCP Jean-Louis ANDRE et Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice à SORGUES (84710), en date des 17 juillet, 20 aout et 19 septembre 2024 attestant à l'affichage ci-dessous, permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise de Madame Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice, le 24/07/2023, en date des 28 juin, 11^{er} aout et 28 aout 2023, attestant l'affichage du dit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise de Madame Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice, le 24/07/2023, en date des 28 juin, 11^{er} aout et 28 aout 2023, attestant l'affichage du dit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise de Madame Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice, le 24/07/2023, en date des 28 juin, 11^{er} aout et 28 aout 2023, attestant l'affichage du dit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise de Madame Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice, le 24/07/2023, en date des 28 juin, 11^{er} aout et 28 aout 2023, attestant l'affichage du dit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise de Madame Marie-Sophie GRAVE, Commisitaire de Justice, le 24/07/2023, en date des 28 juin, 11^{er} aout et 28 aout 2023, attestant l'affichage du dit permis sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage de demeure ci-dessous.

Attestation du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'à l'entrée de l'établissement de conseil élaboré par cette entreprise

REÇU EN PREFECTURE

le 17/11/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-084-218400398-20251113-DCM2025072-

Aux termes d'un arrêté délivré par Monsieur le Maire de la commune de COURTHEZON, en date du 11 mars 2025, l'autorisation de travaux sur voie a été annulée. Copie de cet arrêté demeure ci-jointe.

Attributage du Permis

Le permis de construire ci-dessous a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte exécutoire de la SCP Jean-Louis ANDRE et Marie-Sophie GRAVE, Commissaire de Justice à SORGUES (84770), en date des 17 février, 17 mars et 18 avril 2025, attestant de l'affichage régulier sur le terrain.

Une copie du constat d'affichage demeure ci-jointe.

Non recours non retrait
Mairie ci-jointe un certificat de non recours et non retrait émanant de la Mairie de COURTHEZON eu égard au permis de construire modificatif (M2) délivré le 14 février 2025.

Le RESERVANT déclare, à sa connaissance, que le permis de construire modifiant n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait.

Par suite, les présentes sont conclues sous la condition suspensive qui soit délivrée au RESERVANT, un permis de construire devenu définitif (par l'expiration des délais de recours et de retrait en l'absence de recours des tiers, mesure de retrait administrative ou décret préfectoral) pour l'opération de construction suivante.

Demandeur ci-jointe(s):

Les certificats de non recours délivrés par le Tribunal administratif de NIMES à l'encontre du permis de construire et de ses modifications :

- Une attestation délivrée par la Mairie de COURTHEZON concernant le permis de non recours et non retrait délivrée par la Mairie de COURTHEZON concernant le permis de construire et ses modifications ;
- Une attestation délivrée par la Mairie de COURTHEZON certifiant d'un affichage régulier en mairie du permis et de ses modifications.

DEPOT DE PIÈCES

Préalablement à la réception des présentes par acte authentique, il sera procédé par les soins du notaire soussigné au dépôt des pièces du programme immobilier objet des présentes.

CECI EXPOSE, il est passé au **CONTRAT DE RESERVATION** objet des présentes.

CONTRAT DE RESERVATION

LE RESERVANT s'oblige envers le RESERVATAIRE, ou toute personne morale de son choix qui désignera et dont il restera garant solidaire, à lui offrir la faculté d'acquérir dans le délai et aux conditions ci-après indiquées, LES BIENS ci-après désignés en leur état futur d'achèvement, conformément aux articles L.261-1 et suivants et R. 261-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, tels qu'ils résultent des documents ci-après annexés, ce que le Réserveataire accepte.

DESTINATION DES LOTS... VENTE HORS SECTEUR PROTÉGÉ
Conformément au règlement de copropriété, la destination du lot est professiornelle, à l'exclusion de celle d'habitation.

Par suite, le présent contrat se trouve en dehors du secteur protégé tel que défini par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

DÉROGATION À MARCHÉ PUBLIC ET MISE EN CONCURRENCE

Le présent contrat entre dans le cadre du "Z" de l'article R. 2122-3 du Code de la commande publique aux termes duquel l'acheteur peut passer un marché sans publicité, ni mise en concurrence préalable lorsque les travaux, fournitures ou services ne peuvent être fournis que par un opérateur économique déterminé, pour des raisons techniques. Tel est notamment le cas lors de l'acquisition ou de la location d'une partie minoritaire et indissociable d'un immeuble à concurrence assurée de travaux répondant aux besoins de l'acheteur qui ne peuvent être réalisés par un autre opérateur économique que celui en charge des travaux de réalisation de la partie principale de l'immeuble à construire.

Le recours à un opérateur déterminé dans ce cas n'est justifié que lorsqu'il n'existe aucune solution de remplacement raisonnable et que l'absence de concurrence ne résulte pas d'une restriction artificielle des caractéristiques du marché.

CARACTÉRISTIQUES

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier à édifier qui sera soumis au statut de la copropriété situé à COURTHEZON (VAUCLUSE) 84350 Avenue Jean Jaurès.

Dénommé « Andriane Fréche Seda »

Le lot ensembles devant comporter à son achèvement :

4 bâtiments dénommés A à D, savoir :

Le bâtiment D, en R+2, à usage de bureaux destiné à recevoir 30 logements en accession à la propriété.

Le bâtiment B, en R+3, consistant en un collectif à vocation sociale composé de 24 logements :

Le bâtiment C, en R+2, à destination privée tertiaire ;

Le bâtiment A, en R+2, destiné à des professionnels de santé.

Avec voirie pour piétons et véhicules (dont partie ayant vocation à être réservée à la commune), terrasse, espaces verts et stationnements extérieurs.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Libellé	Surface
AO	65	AV JEAN JAURES	00 ha 203,32 ca
AO	67	AV JEAN JAURES	00 ha 05,181 ca
AO	73	AV JEAN JAURES	00 ha 05,29 ca
AO	79	AV JEAN JAURES	00 ha 3,54 ca
AO	80	AV JEAN JAURES	00 ha 203,29 ca
AO	81	AV JEAN JAURES	00 ha 16,37 ca
AO	83	AV JEAN JAURES	00 ha 01,34 ca
AO	85	AV JEAN JAURES	00 ha 03,06 ca

Total surface : 00 ha 75 a 12 ca

Le lot de copropriété suivant:

Composé de l'intégralité du bâtiment D, tel quel comprendra après achèvement deux étages sur rez-de-chaussée, consistant en des locaux destinés à des professionnels de santé, savoir :

- En rez-de-chaussée : 14 places de stationnement dont 2 PMR.
- Au 1^{er} étage : 3 locaux d'activité.
- Au 2^{me} étage : 1 local d'activité.

Le tout avec voies d'accès et locaux communs suivant plans et tableau des surfaces (établis par l'architecte) ci-annexes.

À la demande du RESERVATAIRE, le BEM fera l'objet d'un découpage en lots, dans le cadre de la mise en copropriété de l'ensemble avec attributions de minimes, sur la base des plans provisoires établis par le cabinet ARGENCE, géomètre-expert à CARRENTAS, dont copierie établie est ci-annexée.

L'aménagement intérieur du bâtiment et de chacun des niveaux a été validé par les parties conformément aux plans établis par le cabinet d'architecture « ARCADIA », dans leur version V9.

Équipements collectifs.

- Le bâtiment comprend les équipements collectifs suivants :
- Une aire de circulation pour véhicules et piétons;
- Hall d'entrée et dégagement;
- Palier;
- Sanitaire (1^{er} étage);
- Local vélos (avec 6 emplacements);
- Local ordures ménagères.

Plans des lots.

Une copie des plans des lots de l'état décritif de division est annexée. Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

Demeurent annexés aux présentes après avoir été signées par les parties :

- Les plans d'ensemble et de niveau du bâtiment (RDC 1^{er} étage, 2^{me} étage) établis par le cabinet ARGENCE, géomètre-expert;
- Les plans des niveaux, avec indication des surfaces des pièces dans leur version 5, établis par le cabinet d'architecture « ARCADIA »;
- Le tableau des surfaces;
- Le plan des VRD établis par le cabinet de géométrie;
- Le plan des combles établis par le Bureau d'étude INGENIERIE 34;
- Les plans des chauffage, ventilation et plomberie établis par le cabinet d'architecture;
- Les plans « DCE » dernière version (28.07.25);
- Les plans annexés à la demande de permis de construire MC2.

Demeure également ci-annexée la notice scosudite.

Le RESERVATIRE déclare qu'un bornage contradictoire de l'assiette cadastrale de la copropriété sera établi pour la rétention des présentes par acte authentique.

Demeure ci-annexé, le bornage provisoire établi par le cabinet de géomètre-expert.

Accès.

L'accès à l'ensemble immobilier s'effectuera depuis l'avenue Jean Jaurès par l'intermédiaire de la porte de A0-82 appartenant à la Commune.

L'accès de la porte de A0-82 sera unique vers l'avenue du Général Leclerc.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

L'ensemble immobilier sus-désigné sera l'objet d'un état descriptif de division et réglement de copropriété qui sera établi aux termes d'un acte à recevoir par Mme Stéphanie JEAN-JEAN-BODON, notaire à CARRENTAS (Vaucluse), préalablement

à la rétention des présentes par acte authentique et qui sera publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1er.

Constance de la construction projetée.

La constance de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement objet du présent contrat résulte des plans, coupes et élévations qui seront déposés au rang des minutes de l'office notarial ainsi qu'il est dit ci-dessus et qui demeurent annexés aux présentes.

Précision étant faite que les surfaces mentionnées sur les plans sont indiquées sous réserve des tolérances de construction et de mise en œuvre des différents éléments techniques nécessaires à cette construction, comme il est dit ci-dessous.

Il est, ici, précisé que l'aménagement intérieur des logements pourra être modifié pour tenir compte des études liées aux études qui seront faites sans toutefois modifier la typologie et la surface des locaux et sous réserve de validation du RESERVATAIRE.

Caractéristiques techniques du bâtiment.

Les caractéristiques techniques (normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devront être uniques, ainsi que leur mode d'utilisation) si y a lieu du bâtiment et des biens et droits immobiliers vendus sont exprimés dans la notice établie par le vendeur qui est annexée aux présentes.

La présente notice définit, de façon limitative, la nature, la consistance et l'état d'achèvement des biens présentement vendus dont le vendeur est débiteur.

Demeure ci-annexés les rapports d'études (volet énergie et carbone) sur la réglementation environnementale 2020.

Il est convenu que des différences de 3% au plus, moins de la surface et des cotés exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Les différences sont calculées lors par lots et non pièce par pièce.

II-PROPRIÉTÉ – JOURNAISSE.

LE RESERVATAIRE devient propriétaire à compter du jour de l'acte authentique de vente, des quoties-parts qui y sont comprises, tant dans le sol que dans les ouvrages existants.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'acquisition, au fur et à mesure de leur exécution.

Il en aura la jouissance et en prendra possession dans les conditions définies ci-après et notamment quand le vendeur lui aura notifié que les ouvrages sont mis à sa disposition l'entrée en fonctionnement pouvant en tout état de cause intervenir avant que l'immeuble vendu soit acheté au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire avant que ne soient exécutées et installées des ouvrages et ces éléments d'équipement indispensables à leur utilisation conformément à leur destination.

ACCÉPTEMENT DU RESERVATAIRE.

LE RESERVATAIRE déclare accepter, sans obligation pour lui d'acquérir, cette faculté de ce porter acquéreur de l'immeuble ci-dessus désigné et ce dans les conditions suivantes :

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE

1^{er} QUALITÉS CONFÉRÉES AU RESERVANT POUR ASSURER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

a) Conservation par le RESERVANT de la qualité de maître de l'ouvrage

Le vendeur conservera, malgré la vente, la qualité de maître de l'ouvrage, conformément aux dispositions des articles 1601-3 du Code civil et R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, vis-à-vis des tiers (architectes, entrepreneurs, hommes de l'art, administrations, pour les ouvrages mis à sa charge par le présent contrat.

b) Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction des bâtiments et à leur mise en état d'habitabilité

LE RESERVATAIRE conférera au RESERVANT le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties à usage collectif et qui se révéleraient nécessaires :

- pour assurer aux obligations imposées par le permis de construire ;
- pour assurer la desserte des différents lots et leur raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics.

Il investira le RESERVANT de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions de moyennages, de vues de droits de passage, de terrains, et, dans la manière générale, pour effectuer toutes acquisitions, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront nécessaires ou utiles, soit à la réalisation de l'ensemble immobilier projeté, soit à sa desserte.

LE RESERVATAIRE conférera également à la société vendeuse tous les pouvoirs nécessaires pour apporter toutes modifications quant à l'implantation des constructions et, quant au nombre et au type de lots non vendus, sous réserve cependant au préalable les autorisations administratives éventuellement nécessaires et à la condition que ces modifications n'affectent pas la situation des lots actuellement vendus, ni la quote-part de ces lots dans les parties communes de l'ensemble immobilier, sauf bien entendu accord particulier de l'acquéreur.

Le RESERVANT aura également tous les pouvoirs nécessaires pour apporter au règlement de copropriété toute adaptation, complément ou modification pouvant en résulter.

Le RESERVANT a enfin les pouvoirs nécessaires pour déposer toute demande de permis de construire modifiant qu'il jugera opportune, auprès des services administratifs concernés.

Ces pouvoirs sont stipulés irrévocables et expirent lors de la délivrance de l'attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire n'a pas été contestée.

Le RESERVANT devra rendre compte à ses mandants, et notamment à l'acquéreur, conformément aux dispositions de l'article 1933 du Code civil.

Toutefois, il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment l'achat de servitudes, d'acquisition de terrain ou de souche d'échange par ce dernier sans augmentation du prix de la présente vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le vendeur sera, en qualité de mandataire, redevable envers le RESERVATAIRE.

2^{me} DÉFINITION DE L'ACHEVEMENT

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble, au sens de la présente convention, s'entend tel qu'il est défini par l'article R. 261-1 du Code la construction et de l'habitation, ci-après littéralement reproduit :

“ L'immeuble vendu à terme ou en retard pour l'achèvement est réputé achèvé au sens de l'article 1601-2 du Code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code, lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installées les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'habituation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsque n'ont pas un caractère substantiel, ni les manquages qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précises imprévisibles à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'importe par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article L. 1642-1 du code des assurances ni de l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances ».

Le représentant de la société vendeuse, ès qualités, oblige celle-ci à poursuivre la construction et à l'achever dans le délai ci-dessous fixé, conformément aux énonciations du présent article, de la notice descriptive, des plans susvisés et, d'une manière générale, conformément aux articles L. 122-2 et suivants et R. 113-3 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le RESERVANT fera le nécessaire afin de rapporter, dans les meilleurs délais, l'attestation certifiant que la conformité des travaux, avec le permis de construire n'a pas été contestée. L'autre attestation sera déposée au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes dès son obtention.

3^{me} OBLIGATION D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le RESERVANT sera tenu d'effectuer dans les meilleures délais les travaux non indispensables à l'utilisation des locaux conformément à leur destination mais prévus à la notice descriptive visée ci-après.

4^{me} ACHÈVEMENT ET LIVRAISON

3^{me} Délai d'achèvement des travaux.—Causes de suspension

Le RESERVANT s'obligue à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des BIENS vendus soient achevés et livrés au plus tard au dernier trimestre 2026 sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

En cas de non-respect de l'obligation d'achever et de livrer les biens objet des présentes dans le délai déterminé ci-dessus, sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus forte décharge en exécution des conventions passées par le RESERVANT et de toute autre cause légitime de suspension du délai d'achèvement et de livraison tels qu'elles sont indiquées ci-dessous, il est expressément convenu que le RESERVANT sera redevable envers le RESERVATAIRE d'une pénalité de retard journalière égale à :

- 2,5% (0,025) du prix de vente hors taxe par jour de retard : du 1^{er} au 30^{ème} jour calendrier de retard
- 3,5% (0,035) du prix de vente hors taxe par jour de retard : du 31^{ème} au 90^{ème} jour calendrier de retard

• 5/7/10,000€ du prix de vente hors taxe par jour de retard : au-delà du 90^{me} jour calendrier de retard.

Cette indemnité sera payable mensuellement, en fin de mois.

Cette pénalité sera due automatiquement et sans mise en demeure préalable à coupure du premier jour de retard et jusqu'à la livraison et remise des dits, et calculée au prorata temporis.

La présente clause n'est pas exclusive des dommages et intérêts ou toute autre indemnisation qui seraient éventuellement due par le RESERVANT pour l'inexécution d'une obligation ou d'une toute qui pourra être mise à sa charge.

Le paiement de cette indemnité ne dispenserai en aucune manière le RESERVANT de ses obligations mentionnées dans le présent contrat.

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérées comme causes légitimes de report du délai de livraison, les éventuelles suivantes :

- Intempéries, prises en compte par la Clause du bâtiment et des travaux publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "voiles et réseaux divers" (VRD) selon la réglementation des chantiers du bâtiment, dûment constatée par un certificat de l'architecte auquel les parties conviennent de se reporter à cet égard.
- Grèves générales ou partielles affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retards résultant de la liquidation des BIEN(S) l'admission au régime du règlement régional, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire du règlement judiciaire suivant dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la composition du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets.

Retards provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par le RESERVANT au RESERVATAIRE, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).

Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

Retards provenant d'anomalies du sous-sol (elle que présence de source ou réurgences d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais, spéléaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de roissement différentiel, tout élément de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des renflements ou sous-couvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tout élément dans le sous-sol susceptible de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

Injurations administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux à moins que cesdites injurations ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au RESERVANT.

Retards résultant d'hostilités, calamités, accidents de chantier.

Epidémies ou pandémies, amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.

- Retards imputables aux compagnies concessionnaires de fourniture d'énergie et de ressources.

• Retards de paiement du RESERVATAIRE, tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuelles travaux supplémentaires ou modifications que le RESERVANT aurait accepté de réaliser.

Bien vendu, d'un temps également au dossier de celui effectivement engagé, en raison de leur répercussion sur l'opération générale du chantier et au niveau de l'une de ces circonstances, si elle est inhérente au chantier lui-même, sera rapportée par le RESERVANT au RESERVATAIRE. Par une lettre du maître d'œuvre.

Si surviennent un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée, d'un temps égal à celui consenti légalement considérant susciter obstacle à la poursuite des travaux.

Prise en compte d'un événement sanitaire.

Les parties attendent être éprouvées d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19, en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se produire pendant le délai de réalisation des travaux, et que des dispositions spéciales réglementant les travaux supplémentaires et conséquemment les délais d'exécution, lesquelles réglementent certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prolongé d'un temps égal, aucun acte inopérant de provocation n'étant alors nécessaire entre les parties.

b) Travaux modificatifs et complémentaires

Le RESERVATAIRE fera évidemment tout ce qui concerne la construction à sa charge, du RESERVANT, et de ce, prévoir de ses qualités de propriétaire pour donner des instructions aux entreprises et entrepreneurs.

Dans le cas où l'acheteur, à compter de la signature de l'acte de vente et avant l'achèvement des travaux, déclarerait que des modifications supplémentaires sont nécessaires à la construction ou que des travaux supplémentaires doivent être apportés à la construction, ou que des travaux supplémentaires soient nécessaires, il devra s'adresser à la société vendeuse, laquelle appréciera si les modifications, demandées, sont réalisables, et, le cas échéant, comme au cas de travaux complémentaires, établir un accord avec l'acheteur, par voie d'avant-contrat, de modifications de paiement et, le cas échéant, modifiera desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessous prévu.

Le vendeur donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

Le coût des travaux modificatifs ou supplémentaires ne participera pas au caractère de prix de vente ci-dessous ci-dessous.

c) Constataction de l'achèvement des constructions – Prise de possession

Les locaux vendus seront mis à disposition de l'acquéreur comme il est indiqué ci-dessous, sauf si disposition valant livraison, au sens de la présente convention, des biens et droits immobiliers aux désignés dans leur état prévu à la livraison.

Afin d'aboutir à ladite mise à disposition valant livraison, le vendeur conviendra avec l'acquéreur par lettre recommandée avec avis de réception à constater la réalisation de cet avenement à jour et heure fixe et procéder à la signature d'un procès-verbal de livraison valant éventuellement constat des lieux et de remise des clés.

Aux termes de la convocation, le vendeur notifiera à l'acquéreur le certificat de l'architecte attestant l'achèvement au sens ci-dessous défini en l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acte sera envoyé à l'acquéreur quinze jours au moins (15 jours) avant la date fixée pour constater l'achèvement des travaux.

L'acquéreur aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'il croira devoir formuler sur les malfaçons et les défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé à cet égard quels termes de l'article R. 261-1 précite, « la constatation de l'achèvement n'empêche par elle-même ni la reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 262-1 du code des assurances ».

Les réserves de l'acquéreur seront acceptées ou contestées par le vendeur.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement au sens ci-dessus défini, que des réserves aient ou non été formulées, acceptées ou contestées, il sera procédé à la remise des clés à l'acquéreur pour valoir l'ivation et prise de possession et l'acquéreur procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Déclaration d'achèvement et de conformité

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contestes, remises des clés, paiement du solde du prix et indiquera la remise à l'acquéreur de la fiche de renseignements afférents aux éléments d'équipement propres aux locaux vendus.

Le RESERVANT devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

De son côté, le RESERVANT s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les biens ou de demander ou faire demander toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

SARANDES

Le RESERVANT doit diverses garanties résultant notamment des dispositions des articles 1642-1, 1646-1, 1646-2, 261-3, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4 du Code civil et L. 124-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Il convient d'observer que le RESERVANT ne devra aucune garantie pour tout vice ou défaut consécutif à l'usure normale, à un défaut d'entretien ou à utilisation anormale de l'un des éléments constitutifs ou d'un équipement du bien immobilier vendu.

Garanties des défauts de la chose vendue

Le RESERVANT ne sera tenu, pour les travaux dont elle assure la maine, que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur éminable à construire.

Ces dispositions sont ici littéralement reproduites :

« Article 1642-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou défauts de conformité alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix, si le vendeur souhaite à réparer.

Article 1646-1 : Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3 du présent code.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages, définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3.

Article 1648 : 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.

Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être intentée, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou défauts de conformité appartenus.

Article 1792 : Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui l'affectent dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1 : Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1) Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2) Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3) Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2 : La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissolublement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clois ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissolublement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut se effectuer sans détruire ou défaillir de manière de ce ouvrage.

Article 1792-3 : Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Il est convenu ce qui suit pour l'application de l'article 1642-1 susvisé :

— le vendeur fera connaître à l'acquéreur la date à laquelle interviendra la réception visée, sauf article, soit lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement des travaux ci-dessus évoqué, soit, si la réception n'est pas intervenue lors de cet établissement, par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception;

— l'acquéreur devra informer le vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, des vices ou non-conformités qui apparaîtront avant l'expérimentation des défauts fixés par l'article 1792-2 du Code civil à moins qu'ils n'aient déjà fait l'objet de révocation lors de l'établissement du procès-verbal de pré-réception ci-dessus visé. À défaut par l'acquéreur d'avoir informé le vendeur dans les formes détaillées ci-dessus, ce dernier sera déchargé des vices apparents lors de l'expérimentation du défaut légal par le seul fait de son explication.

Garantie des défauts de conformité

Il est convenu que les défauts de conformité avec les énoncations de la notice descriptive ci-dessus visées et qui seraient sans incidence sur l'usage, la destination, la solidité des fractions vendues devront être dénoncés par l'acquéreur au vendeur dans un délai de un an (1 an) à compter de la réception dans les conditions de forme prévues par l'article 1792-3 du Code civil, sauf à la garantie de parfait achèvement, ci-dessous reproduit, à peine de déchéance de l'acquéreur de tous ses droits et actions à raison de ces défauts de conformité.

Garantie de parfait achèvement
Le RESERVATAIRE bénéficie de la garantie de parfait achèvement telle qu'elle est déterminée par l'article 1792-3 du Code civil, ci-après reproduit:

« Article 1792-3 : (...) La garantie de parfait achèvement, à laquelle l'entrepreneur est tenu pendant un délai d'un an à compter de la réception, s'étend à la réparation de tous les défauts signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen de réserves mentionnées au procès-verbal de réception, soit par voie de notification écrite pour cause d'erreurs postérieurement à la réception.

Les défauts nécessaires à l'exécution des travaux de réparation sont fixés d'un commun accord par le maître de l'ouvrage et l'entrepreneur concerné.

En l'absence d'un tel accord ou au cas d'opposition dans le délai fixé, les travaux peuvent, après mise en demeure restée infructueuse, être exécutés aux frais et risques de l'entrepreneur défaillant.

L'exécution des travaux exigés au titre de la garantie de parfait achèvement est considérée comme un commun accord, au défaut, judiciairement.

La garantie ne s'étend pas aux travaux nécessaires pour remédier aux effets de l'usure normale ou de l'usage. »

LE RESERVATAIRE (et de manière générale, les occupants) s'obligent à subir, sans recours contre le RESERVANT, les inconvénients normaux et le gêne momentanée qui résulteraient des interventions éventuelles des entreprises dans ces lieux habilités pour éventer les révélations ou constituer à l'obligation de parfait achèvement.

Garantie de l'isolation phonique

Il est ici fidélement reproduit les articles L. 1234 et L. 122-10 du Code de la construction et de l'habitation instituant la garantie de l'isolation phonique:

« Article L. 1234 :

Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à constituer aux exigences prévues par le chapitre IV du titre V relatif à la garantie de parfait achèvement mentionné à l'article 1792-6 du code civil.

Le vendeur ou le maître d'ouvrage est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession ».

« Article L. 122-10 :

A l'achèvement des travaux portant sur des bâtiments neufs ou sur des parties nouvelles de bâtiments existants, soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage transmet à l'autorité qui a délivré l'autorisation de construire un document justifiant que la réglementation technique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par lui-même ».

TABLEAU RÉSUMANT LA DUREE DES GARANTIES

La mise en œuvre des divers régimes de garantie:			
Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparents	1 mois	Le plus tard des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1792-1 et 1792-2 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-3 al. 2 Code civil
Isolation phonique	1 an max. au seuil du profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	1792-4 Code de la construction et de l'habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
Dommages :			
comportant la solidité de l'ouvrage, rendant imprévisible l'ouvrage à sa destination, affectant la solidité des éléments d'équipements dissociables, provoqué par un élément d'équipement rendant l'ouvrage dans son ensemble imprévisible dans sa destination ou portant atteinte à la solidité de l'ouvrage.	10 ans	Réception des ouvrages	1792-1, 1792-2 et 1792-3 Code civil

Assurance incendie

ASSURANCES

L'immeuble vendu est et demeura aux risques du RESERVANT jusqu'à ce qu'il soit mis à la disposition du RESERVATAIRE. Après cet événement, il sera aux risques de ce dernier.

En conséquence,

En cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble avant qu'il soit mis à la disposition du RESERVATAIRE, le RESERVANT encausera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance au titre de la police qu'elle aura éventuellement souscrite, nonobstant la circonstance que le RESERVATAIRE soit devenu propriétaire des constructions par l'effet des présentes au fur et à mesure de leur édification.

Au cas où le RESERVATAIRE ne serait pas complètement libéré de son prix en principal et accessoire, lors de la mise à disposition de l'immeuble vendu, il subira à concurrence et à mameur une assurance contre l'incendie « valeur à neuf » auprès d'une compagnie solvable.

Dans cette éventualité et en cas d'incendie total ou partiel de l'immeuble présentement vendu avant la complète libération de l'acquéreur, le RESERVANT exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance les droits résultant de l'article L. 121-13 du Code des assurances pour les créanciers hypothécaires.

Assurances prescrites par les articles L. 241-1 et suivants du Code des assurances

acquéreur en état futur d'achèvement, une des garanties prévues aux articles R. 261-17 et suivants du Code de la construction et de l'habitation agréée par la Caisse de Garantie des notaires.

La réalisation de la vente ne pourra avoir lieu qu'après la mise en place de:

1- Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L. 243-2 du Code des assurances, le RESERVANT déclare qu'il souscrit une assurance "dommages-ouvrage" émanant de compagnies d'assurances ou débouchements bancaires de 1^{er} ordre ayant leur siège social en France, agréées par la caisse de garantie des notaires, et justifiera au plus tard le jour de la remise de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement au réservataire que la prime prévisionnelle a été acquittée.

Il s'engage à remettre une attestation d'assurance ainsi que les conditions générales et particulières du contrat.

Ce contrat d'assurance sera souscrit conformément aux dispositions de l'article L. 242-1 du Code des assurances, par le RESERVANT, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

1) Prise d'effet de l'assurance

Les propriétaires successifs bénéficieront de l'assurance dommages-ouvrage qui garantit, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages couverts par la garantie décennale.

Cette assurance prendra normalement effet un an après la réception, c'est-à-dire à l'expiraison du délai de garantie de l'ouvrage, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique que la prime sera versée par l'entrepreneur. Toutefois, elle pourra jouer avant réception si le marché de l'entrepreneur concerne a été résilié pour inexécution de ses obligations et dans l'année qui suit la réception si l'entrepreneur concerne, mis en demeure de réparer, n'a pas exécuté ses obligations.

Le RESERVANT s'obligera:

— à notifier aux compagnies d'assurances et au syndic de copropriété la date de réception des travaux qui constitue le point de départ des différentes garanties;

— à remettre au syndic de copropriété une copie de la police dommages-ouvrage et à déposer au rang des minutes du notaire soussigné l'attestation du paiement de la prime complémentaire.

2) Mise en œuvre de l'assurance

Toute la correspondance adressée à l'assureur devra être expédiée en lettre recommandée avec accusé de réception.

Le RESERVATAIRE est informé du fait qu'en tant qu'assuré, il devra adresser à l'assureur une déclaration de sinistre comportant au moins les renseignements suivants :

— le nom du propriétaire de la construction endommagée;

— l'adresse de la construction endommagée;

— la date de réception ou, à défaut, la date de la première occupation des locaux;

— la date d'apparition des dommages ainsi que leur description et leur localisation.

L'assureur dispose d'un délai de dix jours pour notifier à l'assuré que la déclaration est incomplète.

Si la déclaration est constituée (c'est-à-dire si elle est complète), l'assureur disposera d'un délai de quinze jours pour notifier son offre d'indemnité ou son refus de garantie dans les cas suivants :

— le montant du sinistre dont la somme à ne pas dépasser sera déterminer lors de la conclusion du contrat;

— la déclaration est manifestement injustifiée.

Dans ces deux cas, l'assureur ne missionnera aucun expert. L'assuré pourra toutefois contester cette position et demander la nomination d'un expert.

En dehors des deux cas précités, l'assureur nommera un expert et doit, dans un délai de soixante jours à compter de la réception de la déclaration de sinistre, faire expérimenter les dommages, communiquer en temps utile à l'assuré le rapport préliminaire de l'expert, notifier son accord ou son désaccord sur la garantie, ainsi que le montant des mesures conservatoires nécessaires.

Puis, l'assureur disposera d'un délai de trente jours pour notifier le rapport définitif de l'expert et le montant de l'indemnité proposée.

Ces délais seront susceptibles d'être exceptionnellement prorogés.

II Assurance de responsabilité

Le RESERVANT déclare qu'il souscrit une assurance de "Responsabilité décennale des Constructeurs" émanant de compagnies d'assurances ou débouchements bancaires de 1^{er} ordre ayant leur siège social en France et justifiera au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique que la prime prévisionnelle a été acquittée.

Il s'engage à remettre une attestation d'assurance ainsi que les conditions générales et particulières du contrat.

Il subira à transmettre au RESERVATAIRE la liste des entreprises et matières d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

compte de tous les intervenants sur le chantier, d'une garantie "tout risque chantier construction" ainsi qu'une quittance de la prime provisoire.

III Garantie d'achèvement

Le RESERVANT indique qu'il s'est volontairement placé sous les dispositions de l'article L 281-11 du Code de la construction et de l'habitation, afin que la validité du contrat de vente en l'état n'ur d'achèvement soit subordonnée à la condition que soit garanti l'achèvement du bâtiment ou le remboursement des sommes versées par le RESERVATAIRE en cas de résolution prononcée pour défaut d'achèvement.

Le RESERVANT déclare que lors de la signature de l'acte authentique de vente, il fournira une garantie d'achèvement extrinsèque conforme à l'article R 281-17 du Code de la Construction et de l'habitation.

Cette garantie d'achèvement devra être délivrée par une Société agréée par la Caisse de garantie des notaires.

Cette garantie d'achèvement devra obligatoirement porter sur :

- Les éléments indispensables à son utilisation.
- Les volets et réseaux divers permettant la desserte de cet immeuble.

Il est à cet égard donné ici connaissance au RESERVATAIRE des articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

Article R 281-17 :

La garantie financière d'achèvement de l'immeuble résulte de l'intervention, dans les conditions prévues ci-après, d'une banque, d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilière, d'une entreprise d'assurance agréée à ce effet ou d'une société de caution mutuelle constituée conformément aux dispositions de la loi "maitrise" du 13 mars 1917, ayant pour objet l'organisation du crédit au petit et moyen commerce, à la petite et moyenne industrie.

La garantie financière de remboursement est donnée par un des organismes indiqués à l'annexe ci-dessus.

Article R 281-21 :

La garantie financière d'achèvement donnée par les établissements indiqués à l'article R 281-17 prélève la forme :

- Soit d'une ouverture de crédit par lequel celui qui la conserve s'oblige à verser au VENDEUR ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement au VENDEUR.

Cette convention doit stipuler au profit de l'acquéreur ou sous-acheteur sur le droit d'en exercer l'exécution ;
b) Soit d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution solidaire envers l'acquéreur solidairement avec le VENDEUR, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'IMMEUBLE.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des a) et b) ci-dessus sont réputés fait dans l'intérêt de la maitrise des créanciers.

Article R 281-24 :

La garantie financière d'achèvement ou de remboursement prend fin à l'achèvement de l'immeuble, tel que défini à l'article R 281-1. Cet achèvement résulte de la constatation qui est faite soit par une personne désignée dans les conditions prévues à l'article R 281-2, soit par un organisme de contrôle indépendant ou un homme de l'Etat. Lorsque le vendeur assure lui-même la maîtrise d'œuvre, la constitution est faite par un organisme de contrôle indépendant.

La personne qui constate l'achèvement remet au vendeur une attestation d'achèvement en trois exemplaires originaux, établie conformément à un modèle défini par arrêté du ministre chargé de l'agriculture. Le vendeur joint à l'un des trois exemplaires de cette attestation à l'organisme garant mentionné à l'article R 281-17 et un autre au notaire chargé de la vente.

Aux termes des dispositions de l'article L 281-10-1 du Code de la construction et de l'habitation, la garantie financière d'achèvement peut être mise en œuvre par le RESERVATAIRE en cas de défaillance financière du RESERVANT, caractérisée par une absence de disposition des fonds nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Le garant financier de l'achèvement de l'immeuble peut faire désigner un administrateur ad hoc par ordonnance sur requête. L'administrateur ad hoc, qui dispose des pouvoirs du maître de l'ouvrage, a pour mission de faire réaliser les travaux nécessaires à l'achèvement de l'immeuble. Il peut réaliser toutes les opérations qui y conduisent et procéder à la réception de l'ouvrage, au sens de l'article 1782-5 du Code civil. Il dispose d'une assurance de responsabilité en application de l'article L 241-2 du Code des assurances. Sa rémunération est à la charge du garant.

Lorsque sa garantie est mise en œuvre, le garant financier de l'achèvement de l'immeuble est seul tenu à exiger du RESERVATAIRE le paiement du solde du prix de vente, même si le RESERVANT fait l'objet d'une procédure au titre du titre VI du code de commerce.

La garantie financière d'achèvement sera donnée soit :

l'habitation sous la forme d'une ouverture de crédit sous signature privée aux termes duquel un établissement bancaire s'engage à sauvegarder à la société vendeuse ou à payer pour son compte les sommes nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

Conformément à l'article R 281-21, b, du Code de la construction et de l'habitation, sous la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle une société s'engage envers les acquéreurs, solidairement avec la société vendeuse, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement du bâtiment de l'ensemble immobilier.

En conséquence, les présentes se trouvent conclues sous la condition suspensive de l'obtention, par le RESERVANT d'une garantie d'achèvement extrinsèque.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le RESERVANT déclare qu'il 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.

Etat des nuisances sonores sévères

Un état des nuisances sonores sévères est annexé.

Aléa - Retrait définitif des argiles

Le terrain 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, épaissees 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 passeses 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'emplacement 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 le terrain se trouve dans une zone moyenne.

Protection de l'environnement

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

Celles de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été explicitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'expéditeur de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son acte a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité."

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire rembourser une partie du prix de vente ou d'ouvrir une réduction du loyer. 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."

- Celles de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

Sous préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5 lorsqu'un auteur situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communiquera les informations rendues publiques par l'Etat en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location attesté de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire rembourser une partie du prix de vente ou d'ouvrir une réduction du loyer. 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 outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation applicable. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le RESERVANT décide :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur ces lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés, qu'à sa connaissance :

l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement ;

le bien n'est frappé d'autre pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou entouré dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiantes, polychlorophényles, polychlorotoléphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur" aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont

supposé, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le RESERVANT doit supporter le coût de l'élimination des déchets, si l'en existe, qu'ils soient des stims, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son

obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, tout substance, matériau, produit que son déteneur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple évacuation, mais également d'une activité économique. Il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inert.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments tenus au sol ou manutenu permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou déteneur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion. En cas de responsabilité, jusqu'à l'en élimination ou valorisation finale, même lors que le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

ARCHÉOLOGIE/RESERVE

Le RESERVATAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive concernant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les débris fixes quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

Les dispositions du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis sur le sol à la suite d'opérations archéologiques ou de fouilles effectuées sur des terrains dont le propriétaire a été accusé après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat, versé sur le propriétaire du fonds où est située le bien, une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder aux juges judiciaires.

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier entier ou dissimilé, et donc ignoré du propriétaire du sol, le propriétaire ne peut être accusé par la prescription ni encore moins par tire. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou l'inventeur. Un dédommagement sera prévu pour le propriétaire des terrains transmis à l'Etat, dans la mesure où ce vestige sera découvert par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit brisitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La

commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour débiter sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de déclaration dans ce délai, elle est reputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété du fonds. Peut alors demander au Préfet, commissaire de renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publication foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R. 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfilé ou non dissimillé mentionné dans les actes fait faire de propriété du propriétaire du sol à défaut de mention dans les actes fait faire de propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquise.

LOI SUR L'EAU

Le Notaire désigné à informé les Parties et plus spécialement le RESERVANT des dispositions de l'article L.211-5 du code de l'environnement ci-dessous retranscrit :

« Le préfet et le maire intéressés doivent être informés, dans les meilleurs délais, par toute personne qui en a connaissance, de tout incident ou accident ou dommage constaté ou en circonscrit la gravité et, notamment, des analyses à effectuer.

En cas de cravache, et si y a un risque de pollution ou de destruction du milieu naturel ou encore pour la santé publique et l'assainissement en eau potable, le préfet peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires aux frais et risques des personnes responsables.

Le préfet et le maire intéressés informeront les populations par tous les moyens appropriés des circonstances de l'incident ou de l'accident, de ses effets prévisibles et des mesures prises pour y remédier.

Les agents des services publics d'incendie et de secours ont accès aux propriétés privées pour mettre fin aux causes de danger ou d'insécurité au milieu aquatique et réparer ou limiter les conséquences de l'incident ou de l'accident.

Sous prétexte de l'assainissement des autres dommages subis, les personnes morales ou d'Etat, publics ou privés, notamment ou financièrement, ont droit au remboursement, par la ou les personnes à qui incombe la responsabilité de l'incident ou de l'accident, des frais engagés par elles. A ce titre, elles peuvent se constituer partie civile devant les juridictions pénales saisies de poursuites consécutives à l'incident ou l'accident. »

A ce sujet, le Réservant déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, sauf les dispositions de l'article L.211-5 du code de l'environnement (anciennement article 16 de la loi sur l'eau du 31 janvier 1992).

Le RESERVANT déclare que le projet ne se trouve pas soumis aux dispositions relatives à la loi sur l'eau.

AMIANTE

Demeurent ci-annexes :

- Les rapports de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux (portant sur les bâtiments 1 à 8) ;
- Le plan d'intervention ;
- Le procès verbal de réception des travaux.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE RÉALISATION

La vente sera réalisée avant achèvement des constructions.

En conséquence, elle sera consentie notamment sous les charges et conditions suivantes :

- 1^{er}. Les locaux seront transférés libres de tous droits réels.
- 2nd. Les locaux seront vendus dans l'état conforme aux plans et notice descriptifs de la construction, sous réserve des aménagements de détail qui seraient nécessaires d'apporter aux constructions, pour des raisons d'ordre technique ou administratif, dans les conditions fixées aux présentes.

3rd. Le RESERVANT s'engage à terminer les travaux et, pour ce faire, conserver la qualité de maître d'ouvrage, le tout plus amplement détaillé ci-dessus.

4th. Le RESERVANT sera tenu à l'égard du RESERVATAIRE au cas de réalisation, des garanties et assurances applicables en matière de construction, dans les limites et conditions fixées ci-dessus.

5th. Le RESERVATAIRE aura la jouissance des locaux à lui vendus à l'achèvement des biens et droits immobiliers et à la condition de s'être libéré de la totalité du prix de la vente.

6th. Le RESERVATAIRE acquittera, à compter de la mise à disposition ou à compter de son entrée dans les lieux, si celle-ci est antérieure, et dans les conditions du règlement de copropriété établi selon les principes d'usage, les fractions des charges communes différentes aux lots vendus. Il supportera à compter de la même date, tous les impôts, contributions et autres charges différentes à l'immeuble.

7th. Les contrats d'abonnements tels que ceux relatifs à l'eau et l'électricité souscrits par le vendeur seront continués par le syndicat des copropriétaires, pour les parties communes, et par l'acquéreur, pour les parties privatives.

À défaut par le vendeur d'avoir souscrit à ces contrats, ces derniers seront continués par le syndicat des copropriétaires pour les parties communes et l'acquéreur pour les parties privatives, souscrits.

Etant précisé qu'en cas de défaillance du syndicat des copropriétaires dans sa mission, l'acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de ce contrat d'abonnement afférent aux parties communes sans recours contre le vendeur.

Les sommes réglées à ce titre à compter du jour de l'entrée en jouissance figureront, parmi les charges de l'ensemble immobilier.

8th. Le RESERVATAIRE supportera les servitudes passives, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à son défaut et à profit de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le RESERVANT, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le RESERVANT déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux présentement vendus n'est grevé d'aucune servitude autre que celles éventuellement suscitées ou pouvant résulter, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, en ce compris les autorisations d'urbanisme obtenues.

Il résulte du titre d'acquisition du RESERVANT, ce qui suit littéralement transcrit :

- Etant précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition précité du 27 juillet 1986, il a été stipulé ce qui suit :
- “... 5 - Au fonds de l'immeuble longeant au nord le n° 741 : un accès couvert (dont le sol cadastré n° 744, non compris dans la désignation cadastrale ci-dessus, figure au compte de la commune de COURTHEZON et est donc exclu de la présente

vente), à gauche dans ce passage, bureau, magasin et hangar (cadastre n° 740 et 743).

6 - A droite dans le susdit passage : un ensemble d'entrepôts et terrain autour à usage de dégagement cadastré n° 105, 106 et 742 et confrontant au nord le passage n° 744, au levant, la voie de chemin de fer, au midi : un chemin privé et un ruisseau et au couchant les immeubles sus désignés.”

Au cadastre actuel, la parcelle cadastrée section A0 numéro 82 apparaît au compte de la commune de COURTHEZON.

Le RESERVATAIRE sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le RESERVANT.

9th. Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par le RESERVATAIRE.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4552-16 du Code du travail sera remis par le coordinateur au RESERVANT lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le RESERVANT au RESERVATAIRE lors de la prise de possession.

Le notaire a spécialement informé le RESERVATAIRE de l'obligation qui lui est faite lors de la prochaine mutation du bien objet de la vente, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Visite du chantier

Il est indiqué que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier est interdite aux personnes étrangères aux entreprises, aux architectes ou leurs préposés.

Si transgresse cette interdiction le RESERVATAIRE ne pourraient en aucune manière rechercher la responsabilité du RESERVANT, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un deux.

Une visite de chantier pourra être organisée avant le paiement de chaque fraction de prix par le RESERVATAIRE ainsi qu'il est précisé au paragraphe « PAIEMENT DU PRIX », sauf pour les appels de fonds qui ne nécessitent pas de visite in situ.

Il est ici expressément convenu qu'en aucun cas le RESERVATAIRE ne pourra s'immiscer dans l'opération, ni donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Commercialisation du programme - Affichage

Le RESERVANT pourra à ses frais, mais sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété et plus particulièrement du RESERVATAIRE, procéder à l'opposition de panneaux, affiches, enseignes, etc... pour les besoins de la commercialisation de l'IMMEUBLE dont il s'agit et cela tant sur la façade au regard des locaux non vendus, que sur la toiture, dans le hall, sur les paliers, sans que cette énonciation soit limitative.

Copropriété

La vente aura lieu sous les charges et conditions de l'état descriptif de division ci-dessus énoncés, étant ici rappelé que ce document détermine les parties communes et privatives, les lots et leur destination, bâtiment par bâtiment, d'une part, et les différentes servitudes réciprocques entre les bâtiments, d'autre part, et démissionnent enfin les statuts de l'association foncière urbaine libre.

LE RESERVATAIRE reconnaît avoir une partie connaissance desdits statuts desdits, de divulgation pour en avoir reçu, dès avant ce jour, un exemplaire, et s'engage à en respecter les changements et conditions.

Section

LE RESERVANT, titulaire de l'ouvrage, conserve la qualité de syndic provisoire jusqu'à l'achèvement des parties privatives.

Dès cet achèvement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale, selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préférable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'absence de syndic résulte de ce que l'assemblée générale, suite à la deuxième convocation, n'a pas en désigné un, le VENDEUR titulaire de l'ouvrage devra former une demande de nomination de syndic judiciaire dans les conditions de l'article 46 du décret de 1957.

Procès du syndic pour réceptionner les parties communes

LE RESERVAT-AIRE donnera tous pouvoirs au syndic de la copropriété pour procéder en son nom à la constatation du parachevement des parties communes, ainsi qu'à la conformité de leur réalisation avec les plans et pièces concernant l'immeuble déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Il est fait observer que ces pouvoirs ne sont pas donnés au syndic provisoire mais au syndic nommé par la première assemblée générale, à défaut le procès-verbal sera impossible au syndic des copropriétaires.

Mise en fondement de la copropriété

L'article 1-1 de la loi numero 55-557 du 10 juillet 1955 dispose que pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété dépendant de la personnalité morale du syndicat des copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

Prix

La vente en cas de réalisation aura lieu moyennant le prix principal seule et non révisable de UN MILLION NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 950 000,00 EUR) Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Ce prix s'entend TVA incluse au taux actuellement en vigueur (20%).

Soit un prix hors taxe de UN MILLION SIX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (1 625 000,00 EUR).

Lequel prix a été fixé en tenant compte de la surface des locaux des 1^{er} et 2^{ème} étage, sur la base d'une superficie totale de 699 m².

En cas de variation du taux de la TVA, entre la date de ce jour et celle de l'acte authentique de vente, le prix ci-dessus subira l'indice de cette variation. De même, si le taux de la TVA venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échéancement du paiement du prix, l'encadrement correspondant et ceux ultérieurs subiront cette variation.

Le prix ainsi fixé est non révisable pour quelque cause que ce soit.

Observation est ici faite que ce prix ne tient pas compte savoir :

- des frais et embûchements du présent acte, y compris des frais de publicité forcée,
- des frais et charges financières des emprunts qui sont contractés le cas échéant par le RESERVATAIRE ainsi qu'il pourra être indiqué ci-après,
- des travaux modificatifs ou complémentaires demandés par le RESERVATAIRE,
- des éventuels intérêts de retard qui pourraient être dus par le RESERVATAIRE,
- du montant correspondant aux variations de tous impôts et taxes, participations ou autres redécessives existant ou à créer et non notées à la date de signature des présentes.

Etant ici précisé que le RESERVANT s'oblige à prendre à sa charge l'intégralité des taxes et participations résultant du permis de construire.

Ce prix tient compte des taxes de branchements aux différents réseaux facturées par les services publics ou concédées compétentes, les taxes locales, la mise en place des compteurs et les frais y afférents.

1. PAIEMENT DU PRIX

Au cas de réalisation le prix sera payable de la façon suivante :

Les pourvements et échéancements appliqués au prix de UN MILLION NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 950 000,00 EUR) sont les suivants :

- 20 % à l'achèvement des fondations, soit la somme de TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS,
ci 390 000,00 EUR

- 10 % à l'achèvement du plancher du 1^{er} étage, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 10 % à l'achèvement du plancher du 2nd étage, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 10 % à l'achèvement du gros œuvre (élévation R+2), soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 10 % à l'achèvement de la toiture, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 10 % à la mise hors d'air (menuiserie), soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 10 % à l'achèvement des cloisons, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 5 % à l'achèvement des sols, soit la somme de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS,
ci 195 000,00 EUR

- 5 % à l'achèvement des équipements sanitaires, soit la somme de QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS,
ci 97 500,00 EUR

- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : CARPENTRAS.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'échéement, concourant à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinques A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement.
- que la société vendeuse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 750 120 365.
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le VENDEUR lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 259 2 à bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée, auprès du service des impôts des entreprises de CARPENTRAS, ou le VENDEUR a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L.121-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du : **25/06/2023**
Cet avis est annexé.

IMPORT SUR LA MUTATION

L'ACQUERREUR, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DECLARATIONS ET SITUATION HYPOTHECAIRE

Déclaration concernant le RESERVANT.

Le représentant du RESERVANT déclare ce qui suit :

- Cette société est de nationalité française.
- Elle a été régulièrement constituée.
- Elle n'est pas en état de dissolution.
- Outre l'ensemble dont dépendront les biens et droits immobiliers objet des présentes sera franc et libre de tout privilège ou hypothèque du chef des précédents propriétaires.

Déclaration concernant le RESERVATAIRE.

Le représentant du RESERVATAIRE déclare ce qui suit :

- Cette société est de nationalité française.
- Elle a été régulièrement constituée.
- Elle n'est pas en état de dissolution.

- Elle n'est pas en état de faillite ou de liquidation judiciaire.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE :

Le RESERVATAIRE oblige à produire préalablement à la signature de l'acte authentique de vente un état hypothécaire hors forme, négatif de toute inscription et publication, de commandement de saisie, à l'exception cependant de l'inscription que le réservant pourra conférer à tout établissement prêteur et qui ne pourra être prise pour un montant supérieur au prix de vente.

REALISATION DE LA VENTE

La validité du présent contrat de réservation expirera au plus tard le **15/07/2023**.

Cet acte sera signé par Maître Stéphanie JEAN-JEAN-BOUDON, notaire associé à CARPENTRAS (Vaucluse) au plus tard le **15/07/2023**.

Le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente, notifiera au moins au moins avant la signature de l'acte authentique de vente, un avis de réservation devant comporter :

- Un projet de date de vente,
- Une copie des pièces qui devront être annexées à l'acte de vente conformément aux textes en vigueur,

Outre l'envoi du projet d'acte, le RESERVATAIRE communiquera au RESERVANT les modifications éventuelles de, surface ou équipement, par rapport aux énonciations des pièces et documents vus au présent acte.

Toutefois, il est expressément convenu que le RESERVATAIRE pourra demander la réservation de l'acte de vente avant l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article R.251-30 du code de la construction et de l'habitation.

La vente ne sera parfaite que par la signature de cet acte à laquelle le transfert de propriété est expressément subordonné.

A défaut de réalisation de l'acte authentique, constatant la vente dans le délai susmentionné, les parties n'auront pu trouver d'accord sur une prolongation éventuelle des délais, le présent contrat de réservation pourra être considéré comme caduc par le RESERVATAIRE, si bon semble à ce dernier.

En outre, si une fois le projet d'acte de vente notifié dans les conditions aux présentes, le RESERVATAIRE ne pouvait ou ne voulait pas régulariser l'acte de vente et en payer le prix et les frais, le RESERVANT aura le choix :

- soit de l'arrondir, par tous moyens et voies de droit, à l'offre de vente comme nulle et non avérée sans être tenu pour cela de facturer une demande en justice,
- soit après mise en demeure par acte extra-judiciaire, non suivie d'effet, de la notification du projet d'acte de vente pourra intervenir dès avant réalisation des conditions suspensives ci-dessous, pourvu que ces conditions soient définitivement réalisées le jour de la vente.

Le RESERVATAIRE pourra toutefois demander que l'acte de vente soit signé, quand bien même le RESERVANT ne lui aurait pas encore notifié le projet d'acte de vente.

Faute par le RESERVATAIRE d'avoir signé à la date fixée par le RESERVANT et sauf résiliation antérieure, sommation sera faite au RESERVATAIRE huit (8) jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes devant le notaire du

désous désigné ; le défaut de régularisation de l'acte rendant au RESERVANT pleine et entière liberté.

VII - DÉPOT DE GARANTIE - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la présente réservation, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour le RESERVANT, en cas de non signature de la vente en état futur échévement par le seul fait du RESERVATAIRE, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme de

Le RESERVATAIRE s'oblige à verser la somme au RESERVANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation des présentes, pour le cas où le BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties aux présentes, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux compétents de la situation des BIENS vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement PRETEUR quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement PRETEUR au RESERVATAIRE, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution sélective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les requérants font élection de domicile en leur domicile ou siège indiqué en tête des présentes.

REMISE DE DOCUMENTS

Le RESERVATAIRE reconnaît avoir reçu :

- le projet du présent contrat avec la note technique annexée,
- un projet du règlement de copropriété-état descriptif de division,
- les plans visés aux présentes.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTION POUR L'ACQUERREUR

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de retraction définie par cet article n'est pas applicable.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les événements notariaux de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FRAIS
Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réservation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du RESERVATAIRE.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le RESERVATAIRE verse au compte de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cents euros (400,00 euros).

Il autorise dorénavant l'Office notarial à effectuer sur l'acte somme tout préalablement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accompagnement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prevus aux présentes.

Cette somme viendra en compte dans l'acte de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réalisation par acte authentique du présent ayant contract par défautance du RESERVATAIRE, sauf si il s'agit de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est du devoir de l'Office Notarial sis 100 Avenue Wilson des honoraires, à la charge du RESERVATAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qui sera versée à la comptabilité de l'Office notarial par le RESERVANT ou le RESERVATAIRE en fonction de la partie défaulante et pour le cas où les présentes ne seraient pas réalisées par acte authentique. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial 100 Avenue Wilson en toute hypothèse.

En cas de rétention des présentes par acte authentique, ladite somme ne sera pas perçue.

Cette rémunération est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le RESERVATAIRE dispense le notaire sousigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, sauf contentement de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente symagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informier les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 26 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'Office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notariage, les demandes, détar, cnil, brevet K bis, de catastrophe, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de pluse de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

RENONCIATION A LA PUBLICITE FONCIERE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier ce contrat au service de la publicité foncière afin de les rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer à cette formalité.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des imôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions fiscales et des peines correctionnelles énumérées en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences chères édictées par l'article 1022 du Code civil.

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 RESENVANT déclare avoir porté sur la connaissance du RESENVATAIRE l'ensemble des informations dont il dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'omission pourrait être déterminante de son consentement. Le RESENVANT 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 si la volonté de consentement du RESENVATAIRE.

Par ailleurs, le RESENVATAIRE 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 RESENVANT est tenu d'exiger clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interdisant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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.

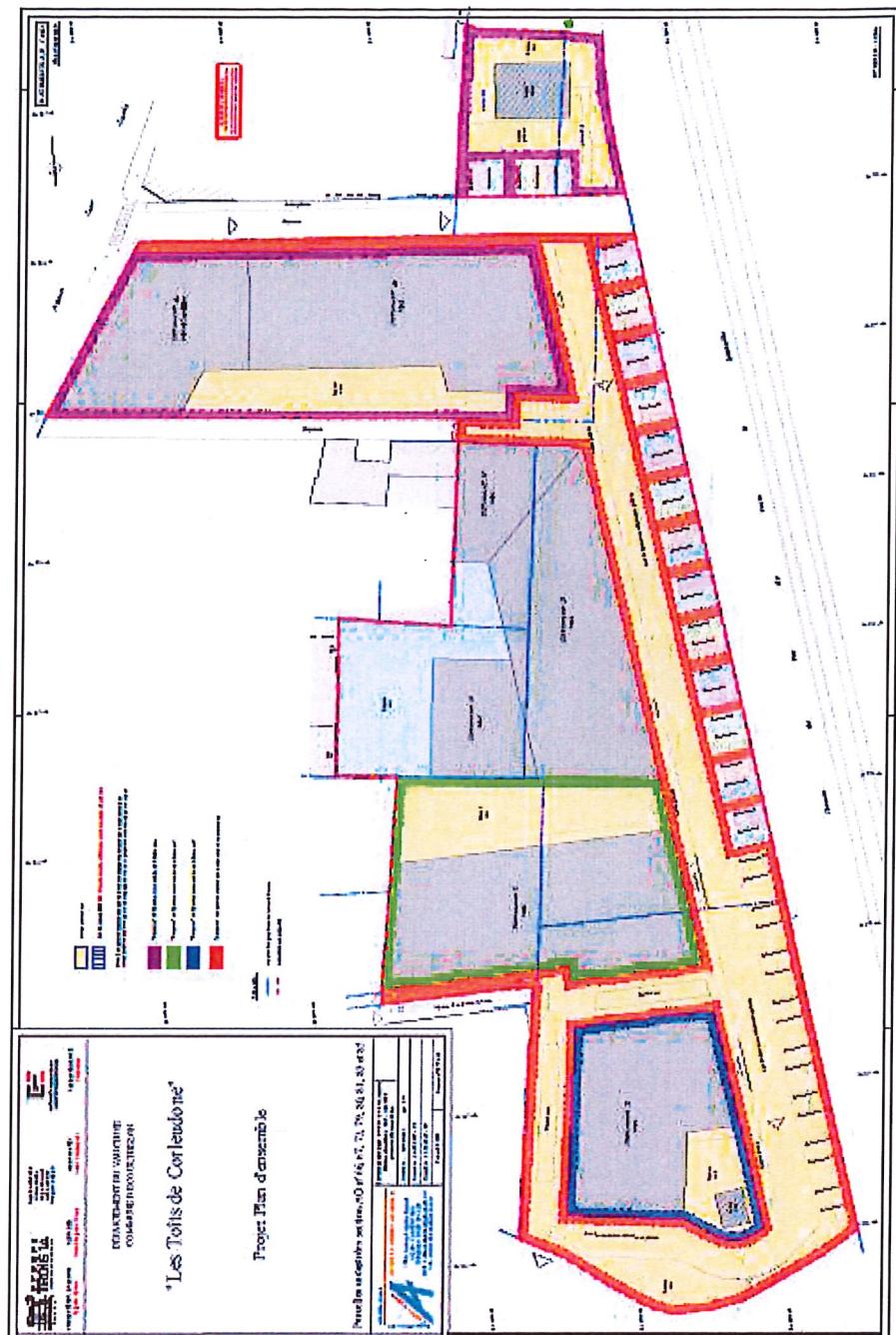
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

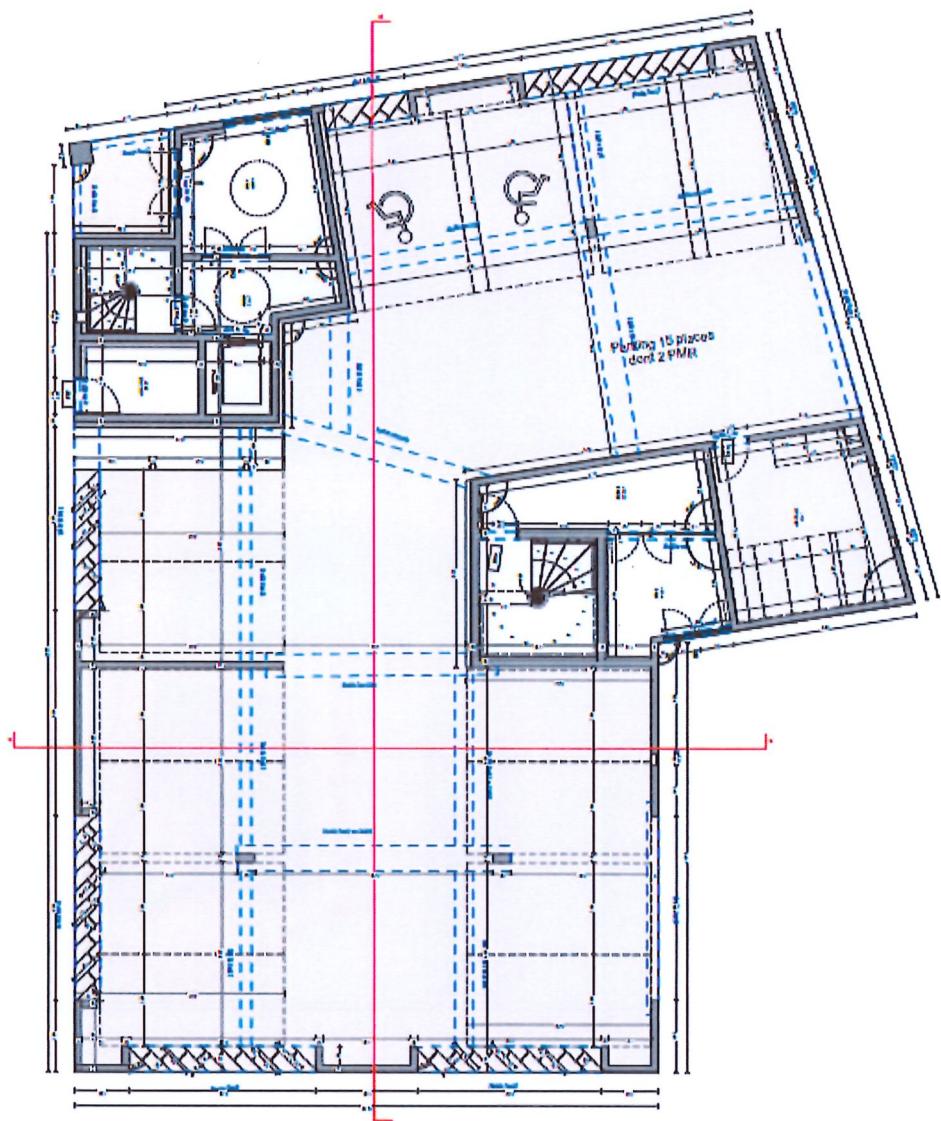
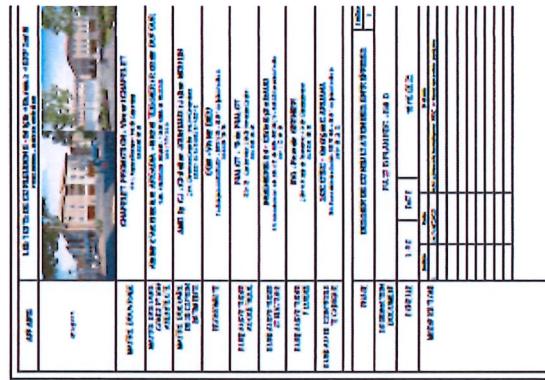
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la protection notariale (Fichier Central Des Demandeurs Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

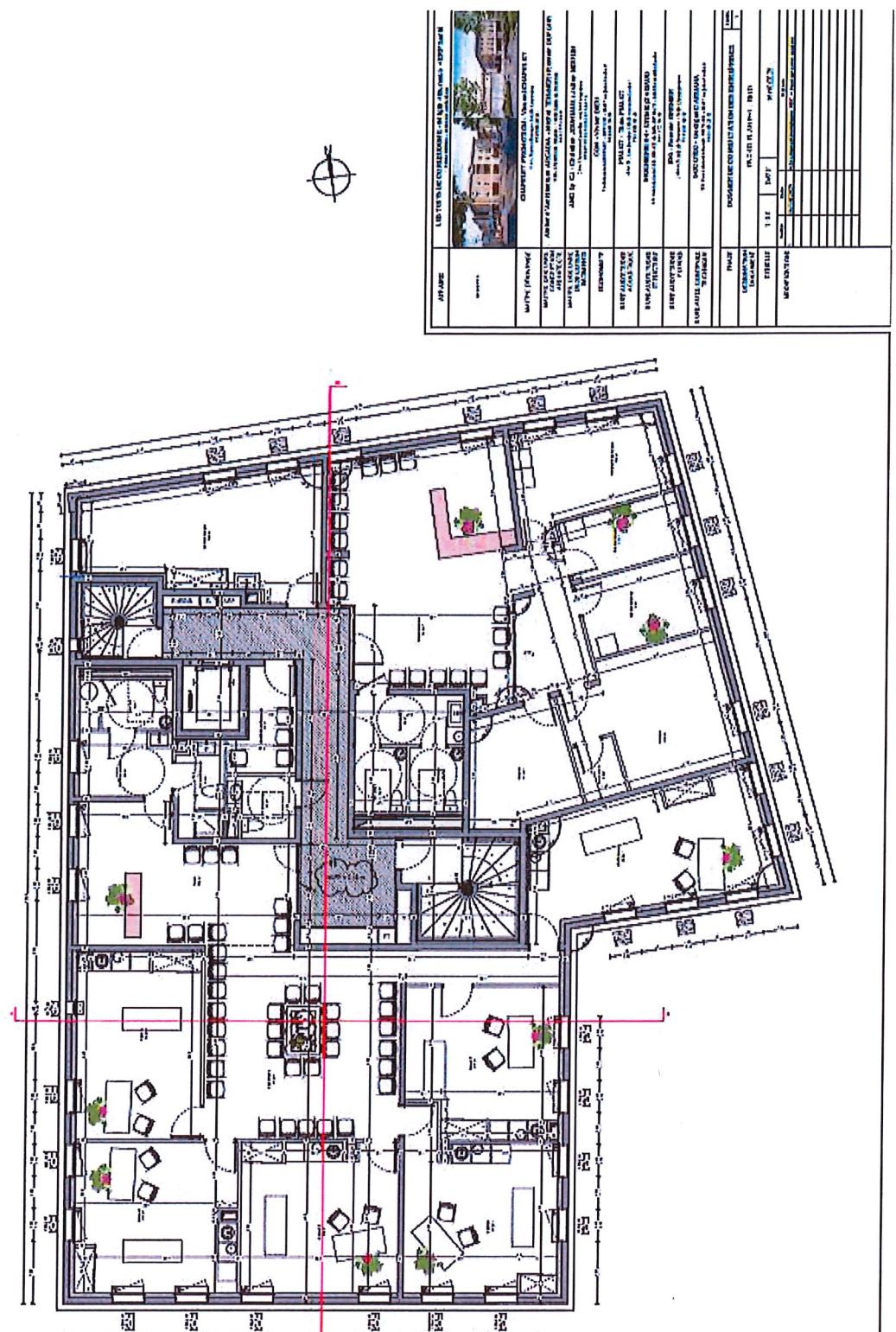
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

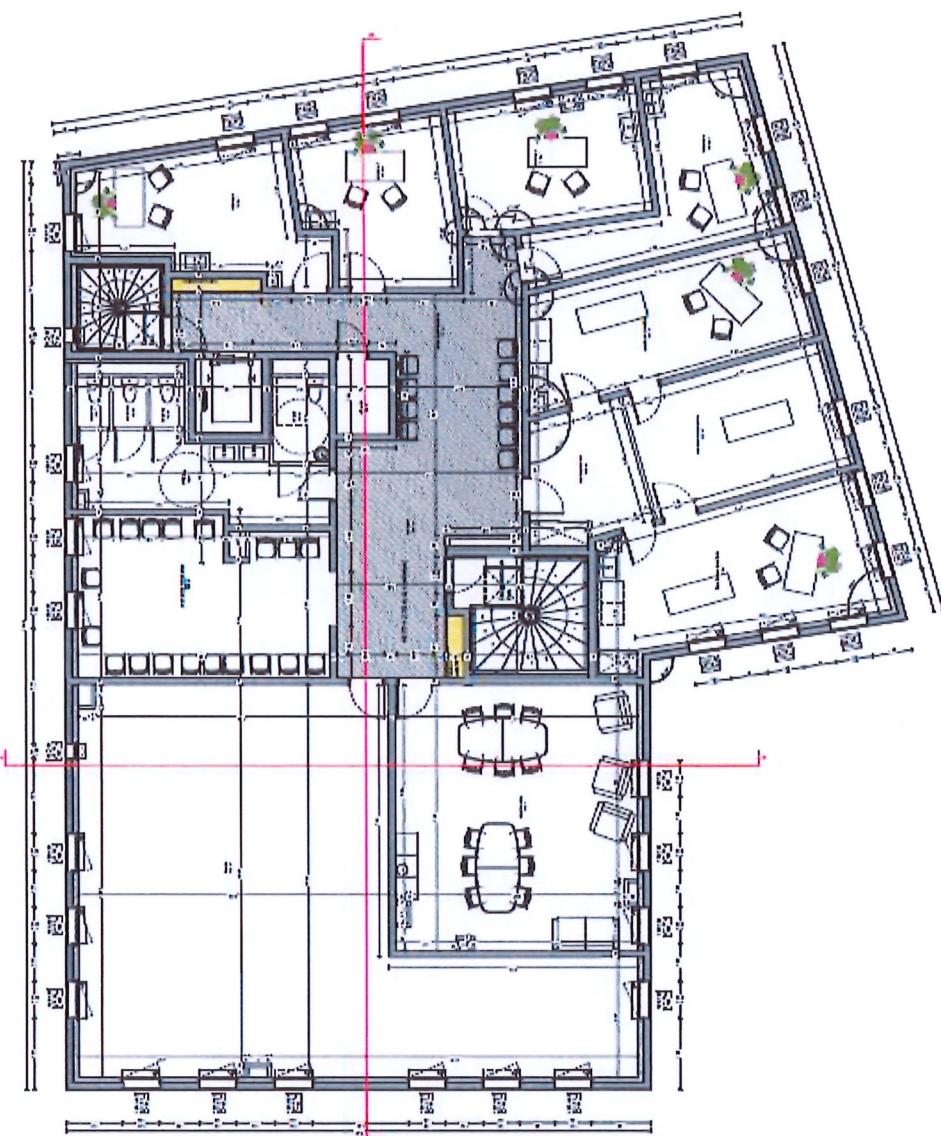
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée.

37









An architectural elevation drawing of a classical building. The main facade features a central entrance with a pedimented portico supported by four columns. Flanking wings extend from the sides. The building is detailed with various windows, cornices, and decorative elements. A detailed section view is shown on the right side, labeled 'SECTION A-A', illustrating the building's internal structure, including multiple floors and rooms. The drawing uses fine lines and cross-hatching for shading and detail.

