

100327601

MG/BMC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT SEPT AOÛT**

Maître Max GAILHAC, Notaire membre de La société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée « France Notaire Périgord Noir » à LE BUGUE (Dordogne), 7, Avenue de la Gare, soussigné,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée **SCI MARCO**, Société civile immobilière au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à LUYNES (13080), 946 chemin des Frères Gris, identifiée au SIREN sous le numéro 515408466 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE.

ACQUEREUR

La Société dénommée **NORD2C**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à CAMPAGNE (24260), lieu-dit le Bourg, identifiée au SIREN sous le numéro 887636751 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERGERAC.

QUOTITES ACQUISES

La société NORD2C acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

PRETEUR

La Société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD**, Société coopérative à capital variable de crédit agricole dont le siège est à SOYAUX (16800), Rue d'Epagnac, identifiée au SIREN sous le numéro 775569726 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SCI MARCO est représentée à l'acte par Monsieur Marc André DENIS, né à AIX EN PROVENCE le 28 mai 1959 et Madame Véronique BAUDEL née à AMIENS le 17 mars 1964, son épouse, en leur qualité de seuls associés de ladite société, en vertu de l'article 1854 du code civil et de surcroît en leur qualité de co-gérants.

- La Société dénommée NORD2C est représentée à l'acte par Monsieur Christophe UYTTEBROECK né à ROUBAIX le 27 janvier 1963 et Madame Caroline VERMEERSCH, née à ROUBAIX le 16 juillet 1964, son épouse, en leur qualité de seuls associés de ladite société, en vertu de l'article 1854 du code civil et de surcroît en leur qualité de co-gérants.

- La Société dénommée CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD est représentée à l'acte par Monsieur Fallon LETELLIER, collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Mikael MORILLEAU, Responsable du service gestion crédits, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à ANGOULEME (16000), du 10 août 2020, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes.

Agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués le 2 mars 2020, par Madame Pascal BOHN, Directrice du pilotage des finances et des risques, elle-même les ayant reçus, avec faculté de substituer, de Monsieur Laurent MARTIN, Directeur Général nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration de ladite société dans sa séance du 15 janvier 2014 avec effet au 1^{er} février suivant.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

Le VENDEUR reconnaît avoir parfaitement été informé par le rédacteur des présentes sur le fait que s'il bénéficie d'un plan conventionnel de

surendettement ou fait l'objet d'un rétablissement personnel ou d'une procédure collective, le présent acte constitue un acte de disposition, sanctionné par la déchéance de la mesure de protection en l'absence d'autorisation à l'effet des présentes selon les cas des créanciers, de la commission de surendettement ou du juge.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le VENDEUR :

- Carte nationale d'identité des associés gérants.
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Etat de nantissement des parts sociales négatif.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant l'ACQUEREUR :

- Passeports des associés gérants.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CAMPAGNE (DORDOGNE) 24260 Le Bourg,
Un immeuble composé d'un rez-de-chaussée à usage commercial avec entrée et de deux étages à usage d'habitation avec combes au-dessus.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	312	Le Bourg	00 ha 00 a 76 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte jaune sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers à l'exception d'une cuisine de marque LAPEYRE, d'un lave-vaisselle intégré de marque CANDY, d'un téléviseur de marque SONY, d'un poêle à granules, d'un aspirateur à cendres, d'un lave-linge de marque FAURE, d'un rayonnage et de deux chaises hautes, non valorisés aux présentes.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage commercial de restaurant et d'habitation.

L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 7 juillet 2017 publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA, le 17 juillet 2017 volume 2017P, numéro 2210.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en a la jouissance, à compter du même jour par la prise de possession réelle, à l'exception de la partie occupée par l'exploitant commercial, la société dénommée ANQA, Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à LUYNES (13080), 946 chemin des Frères Gris, identifiée au SIREN sous le numéro 349437178 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX-EN-PROVENCE, pour un usage de restaurant aux termes d'un accord verbal à titre gratuit.

Etant ici précisé que Monsieur et Madame Christophe **UYTTEBROECK**, associés de la société acquéreur aux présentes, poursuivent l'acquisition du fonds de commerce exploité dans les biens objet des présentes au travers d'une société dénommée CAMPAGNE RESTO, Société à responsabilité limitée au capital de 121.000,00 €, dont le siège est à CAMPAGNE (24260), lieu-dit le Bourg, identifiée au SIREN sous le numéro 792608820 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERGERAC dont ils sont seuls associés, suivant acte à recevoir par le notaire soussigné

Ils déclarent faire leur affaire personnelle :

- De la poursuite de l'activité par la société ANQA jusqu'à la régularisation de l'acte de cession de fonds de commerce par cette dernière au profit de la société CAMPAGNE RESTO,
- De la conclusion d'un bail commercial entre la société NORD2C et la société CAMPAGNE RESTO en suite de la régularisation de l'acte de cession devant intervenir.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir eu aucun litige en cours avec son occupant

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000.00 EUR)**,

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

FINANCEMENT PAR UN PRET

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'**ACQUEREUR** sont liés par un contrat de prêt non concerné par les dispositions de l'article L 313-1 du Code de la consommation en date du 10 août 2020 dont un exemplaire demeurera annexé.

Un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital sera remis à l'emprunteur par le prêteur.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

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

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : MT PROFESSIONNEL n° 10000599050

Montant du prêt en principal : DEUX CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (218 000.00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : DEUX CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (218 000.00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement (hors assurance emprunteur) : 14 échéances de 16.337,87 euros (capital et intérêts) et 1 échéance de 16.337,86 euros (capital et intérêts)

Les intérêts sont payables à terme échu.

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

Le montant de la prime Assurance Emprunteur sera le suivant :

- MADAME UYTTEBROECK CAROLINE née le 16/07/1964 :

Montant de la prime Assurance Emprunteur mensuelle des garanties de base du 1er au 180^{ème} mois : 31,61 EUR

Montant de la prime Assurance Emprunteur mensuelle des garanties optionnelles du 1er au 180^{ème} mois : 25,06 EUR

Etant précisé

- que les garanties de base sont : Décès/PTIA.

- que les garanties optionnelles sont : toutes les autres garanties souscrites.

- MONSIEUR UYTTEBROECK CHRISTOPHE né le 27/01/1963 :

Montant de la prime Assurance Emprunteur mensuelle des garanties de base du 1er au 180^{ème} mois : 31,61 EUR

Montant de la prime Assurance Emprunteur mensuelle des garanties optionnelles du 1er au 180^{ème} mois : 25,06 EUR

Etant précisé

- que les garanties de base sont : Décès/PTIA.

- que les garanties optionnelles sont : toutes les autres garanties souscrites.

La prime d'assurance sera prélevée d'avance séparément.

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 10 octobre 2021

- dernière échéance au plus tard le : 10 octobre 2035

Date de péremption de l'inscription : DIX OCTOBRE DEUX MIL TRENTE-SIX

Taux, hors assurance, de 1,5000 % l'an

Le taux effectif global ressort à 1,65 % l'an

COUVERTURE DES ASSURES

Candidats à l'assurance	Contrat ADE	Garantie et extatisions	Quotité	Option
Mme Caroline UYTTEBROECK	AssuRéponse ImmoPE/01-2018	Décès/PTIA ITT/IPT DORSO-SPY	50% 50% 50%	Durée de la franchise 90 jours Durée de la franchise 90 jours
M Christophe UYTTEBROECK	AssuRéponse ImmoPE/01-2018	Décès/PTIA ITT/IPT DORSO-SPY	50% 50% 50%	Durée de la franchise 90 jours Durée de la franchise 90 jours

PTIA : Perte Total et Irréversible d'Autonomie.

ITT : Incapacité Temporaire Totale

IPT : Invalidité Permanente Totale
DORSO-PSY : Couverture sans condition d'hospitalisation des affections dorsales et psychiatriques.

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de DEUX CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (218 000.00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'**ACQUEREUR** qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

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

PAIEMENT DU PRIX

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

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

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare que ce paiement est effectué :

- à concurrence de DEUX CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (218 000.00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres, sommes disponibles à sa libre et entière disposition.

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

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le **PRETEUR** se trouve investi sur le **BIEN** du privilège prévu par les dispositions de l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

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

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

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

DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL CHARENTE PERIGORD :

- jusqu'au 10 octobre 2036, en ce qui concerne le prêt d'un montant de DEUX CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (218 000.00 EUR).

VENTILATION DU PRIX

Le **VENDEUR** déclare que la ventilation du prix, compte tenu de la mixité de l'affectation du **BIEN**, est la suivante :

- pour la partie à usage de restaurant : 65 000.00 EUR,
- pour la partie à usage d'habitation : 195 000.00 EUR.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Max GAILHAC, notaire à LE BUGUE le 7 juillet 2017 pour une valeur de cent cinquante et un mille sept cent cinquante euros (151 750.00 eur) (pour la partie s'appliquant à l'immeuble).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de SARLAT-LA-CANEDA le 17 juillet 2017 volume 2017P, numéro 2210.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement translucide,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : AIX EN PROVENCE (13090) 3 Allée d'Estienne d'Orves
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Marc André DENIS, titulaire de 96 parts sociales numérotées de 1 à 96.
- Madame Véronique BAUDEL épouse DENIS, titulaire de 4 parts sociales numérotées de 97 à 100.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

I – partie évaluée CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195 000.00 EUR)

Exonération totale des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

La vente concerne un logement mis à la disposition gratuite de Monsieur Marc DENIS et Madame Véronique BAUDEL épouse DENIS, associé, au titre de leur résidence principale, par suite ces associés bénéficient de l'exonération de plus-value à hauteur de leurs quotes-parts dans le capital pour la part leur revenant dans la fraction de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts.

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

II – partie évaluée SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65 000.00 EUR)

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

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse, et que :

- Monsieur Marc André DENIS, demeure à CAMPAGNE (24260) le Bourg et dépend du centre des finances publiques de SARLAT LA CANEDA (24200) 26 Avenue de Selves.

- Madame Véronique BAUDEL épouse DENIS, demeure à CAMPAGNE (24260) le Bourg et dépend du centre des finances publiques de SARLAT LA CANEDA (24200) 26 Avenue de Selves.

OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de DEUX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (260 000.00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	11 700,00
260 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	3 120,00
260 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	277,00
11 700,00			
TOTAL			15 097,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein sur la vente	240 000.00	0,10%	240.00
Contribution proportionnelle taux réduit sur le prêt	261 600.00 <i>(218.000,00 + 20%)</i>	0,05%	131.00
Contribution totale			371.00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

EXPOSE

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'**ACQUEREUR** sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

L'**ACQUEREUR**, connaissance prise du projet d'acte avec ses annexes qui lui a été remis dès avant ce jour, déclare expressément et irrévocablement ne faire aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce qu'il reconnaît.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du **BIEN** et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

PROMESSE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Monsieur Marc DENIS, agissant en qualité de représentant de la société ANQA sus-désignée, ci-après dénommé le PROMETTANT, promet de céder à la société CAMPAGNE RESTO, ici représentée par Monsieur et Madame Christophe YTTBROECK susnommés, ci-après désignée le BENEFICIAIRE, le fonds de

commerce de restaurant sis à CAMPAGNE (24260) lieudit le Bourg, lui appartenant, connu sous le nom commercial LA MAISON DE CAMPAGNE, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de BERGERAC, sous le numéro 349437178, ce fonds comprenant :

- L'enseigne, le nom commercial, la clientèle, l'achalandage y attachés.
- Le droit au bail où le fonds est exploité, étant ici précisé par le cédant, qu'il occupe à titre gratuit les locaux dont s'agit.
- La licence de IVème catégorie délivrée à la société ANQA,
- Le mobilier commercial, les agencements et le matériel servant à son exploitation,

Le tout sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, moyennant le prix principal de 25.000,00 euros s'appliquant à concurrence de 17.000,00 euros pour les éléments incorporels et à concurrence de 8.000,00 euros pour le matériel.

Le BENEFCIAIRE accepte la présente promesse en tant que telle et se réserve la faculté de demander ou non sa réalisation selon qu'il avisera.

En raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BENEFCIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes ;

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BENEFCIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après une mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est partiellement occupé à titre gratuit par un exploitant commercial
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis de l'occupant
- Que son occupant ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande de l'occupant faisant état de réclamation.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis de l'occupant, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu de l'occupant aucune réclamation concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 22 juillet 2020 et certifié à la date du 21 juillet 2020 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 29 juillet 2020, sous le numéro CU02407620M0010.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** est le suivant :

***CERTIFICAT d'URBANISME
délivré au nom de la commune***

Le maire au nom de la commune de CAMPAGNE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 82, LE BOURG, CAMPAGNE 24260 (cadastré D 312, présentée le 28/07/2020 par Maître Max GAILHAC demeurant 7 Avenue de la Gare 24260 LE BUGUE, et enregistrée par la mairie de CAMPAGNE sous le numéro CU02407620M0010

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme approuvé en date du 5 mars 2020 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-306 modifiée du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;

Vu l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de Covid-19 ;

Vu l'ordonnance n° 2020-539 du 7 mai 2020 fixant des délais particuliers applicables en matière d'urbanisme, d'aménagement et de construction pendant la période d'urgence sanitaire ;

Vu l'ordonnance n° 2020-560 du 13 mai 2020 fixant les délais applicables à diverses procédures pendant la période d'urgence sanitaire ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme intercommunal. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6 à L.111-10, R.111-2 à R.111-4 R.111-26 et R.111-27

Zone(s) : UA

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Homme a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 04 décembre 2014. Conformément à l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable).

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2001 concernant les risques d'exposition au plomb.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral du 12 juin 2001 modifié par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2001 concernant la lutte contre les termites et autres insectes xylophages.

Votre commune est concernée par le phénomène retrait-gonflements des argiles qui peut engendrer des désordres graves au bâti. Je vous invite dès lors à vous rapprocher des services de la mairie pour toutes informations complémentaires.

La commune présente un risque sismique faible.

Le terrain est grevé de :

- AC2 – site inscrit de la vallée de la Vézère,*
- AC1 – périmètre de protection d'un monument historique*
- Zone de protection archéologique*

Article 3

Le terrain n'est pas concerné par le droit de préemption urbain.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement Communal : 1,5%

Taxe d'Aménagement Départementale : 1%

Redevance d'archéologie préventive : 0,40%

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalable instaurées par délibération : Néant

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DECLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

L'ACQUEREUR déclare ne pas faire d'un changement de destination une condition impulsive et déterminante des présentes.

ABSENCE DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas changé, en tout ou partie, la destination de l'immeuble depuis qu'il en est propriétaire.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 3 août 2020.

Par mention en date du 6 août 2020 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE

Le **BIEN** étant loué selon l'usage indiqué ci-dessus, les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce instituant un droit de préférence pour le locataire ont vocation à s'appliquer.

Le mandataire du **VENDEUR** a adressé à son locataire le 3 août 2020 une lettre recommandée reprenant les dispositions de cet article. L'original de cette lettre et l'accusé de réception sont annexés. Aux termes d'une lettre en date du 5 août 2020, dont l'original est annexé, le locataire a répondu qu'il ne souhaitait pas se porter acquéreur.

La vente n'a pas lieu à des prix et conditions plus avantageux que ceux notifiés.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

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

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

HYGIENE ET SECURITE

L'**ACQUEREUR** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **VENDEUR** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

Rapport sur l'installation électrique

Une copie du rapport de BUREAU VERITAS, organisme certificateur, en date du 22 juillet 2020 est annexée, après lecture faite aux parties par le notaire soussigné, lesquelles déclarent en avoir eu connaissance dès avant ce jour.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance du contenu et des conclusions figurant audit rapport tant dès avant ce jour par la remise préalable qui lui en a été faite par l'agence immobilière ayant négocié les présentes, que lors de l'envoi du projet effectué par le notaire soussigné, que ce jour par la lecture qui lui en a été faite. Il déclare en être dûment informé et dispense le rédacteur d'en relater la teneur aux présentes.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques –	Immeuble bâti ou non	6 mois

	Information relative à la pollution des sols		
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le cabinet BC AQUEDIM sis MANZAC SUR VERN (24110) la Lande de Chante Renard, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Le rédacteur des présentes attire l'attention de l'acquéreur sur les réserves pouvant être contenues au dossier ci-annexé et notamment sur les paragraphes éventuels suivants de type:

- «Locaux non visités» :
- "Eléments non visités ou non contrôlés » :

L'acquéreur est informé que les investigations menées par le diagnostiqueur sont limitées aux éléments visibles et visitables par l'expert et qu'il ne peut, dans le cadre de sa mission, réaliser les investigations destructives.

En conséquence, l'attention de l'acquéreur est attirée sur toutes les réserves liées à l'intervention de l'expert contenues dans le dossier de diagnostic demeuré ci-annexé.

Le vendeur a connaissance du fait que les parties du bien non visités ou non contrôlés peuvent faire l'objet d'une mise en œuvre de la garantie des vices cachés.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet AQUEDIM le 20 juin 2017 est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance du contenu et des conclusions figurant audit constat tant dès avant ce jour par la remise préalable qui lui en a été faite par l'agence immobilière ayant négocié les présentes, que lors de l'envoi du projet effectué par le notaire soussigné, que ce jour par la lecture qui lui en a été faite. Il déclare en être dûment informé et dispense le rédacteur d'en relater la teneur aux présentes.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser

par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le cabinet AQUEDIM le 20 juin 2017, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance du contenu et des conclusions figurant audit état tant dès avant ce jour par la remise préalable qui lui en a été faite par l'agence immobilière ayant négocié les présentes, que lors de l'envoi du projet effectué par le notaire soussigné, que ce jour par la lecture qui lui en a été faite. Il déclare en être dûment informé et dispense le rédacteur d'en relater la teneur aux présentes.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

L'immeuble se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Un état relatif à la présence de termites délivré par le cabinet AQUEDIM le 22 juin 2020 est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance du contenu et des conclusions figurant audit état tant dès avant ce jour par la remise préalable qui lui en a été faite par l'agence immobilière ayant négocié les présentes, que lors de l'envoi du projet effectué par le notaire soussigné, que ce jour par la lecture qui lui en a été faite. Il déclare en être dûment informé et dispense le rédacteur d'en relater la teneur aux présentes.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

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

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par le cabinet AQUEDIM répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 octobre 2019, annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance du contenu et des conclusions figurant audit état tant dès avant ce jour par la remise préalable qui lui en a été faite par l'agence immobilière ayant négocié les présentes, que lors de l'envoi du projet effectué par le notaire soussigné, que ce jour par la lecture qui lui en a été faite. Il déclare en être dûment informé et dispense le rédacteur d'en relater la teneur aux présentes.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par le cabinet AQUEDIM le 25 octobre 2019, est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance du contenu et des conclusions figurant audit diagnostic tant dès avant ce jour par la remise préalable qui lui en a été faite par l'agence immobilière ayant négocié les présentes, que lors de l'envoi du projet effectué par le notaire soussigné, que ce jour par la lecture qui lui en a été faite. Il déclare en être dûment informé et dispense le rédacteur d'en relater la teneur aux présentes.

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

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte du rapport du cabinet AQUEDIM en date du 22 juin 2020 demeuré annexé.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé d'un poêle à granules.

Le VENDEUR déclare avoir procédé lui-même au ramonage. En revanche il précise ne pas avoir pu faire procéder à l'entretien du poêle à granules.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de cette situation.

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est assuré au moyen de radiateurs électriques et du poêle à granules.

Il déclare n'avoir constaté aucun dysfonctionnement concernant ces équipements.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique mais ne garantit pas la conformité dudit raccordement.

Une attestation de la mairie de CAMPAGNE en date du 16 juin 2017 est demeurée annexée au titre acquisitif du vendeur et copie est demeurée annexée aux présentes.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de

l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'**ACQUEREUR** s'oblige purement et simplement à la réalisation des travaux qui pourraient être nécessaires aux fins d'obtention de la conformité dans la mesure où le raccordement pourrait s'avérer non conforme.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office, aux frais du propriétaire, à ces travaux.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 22 juin 2020 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- Les cartographies des ondes de submersion en cas de rupture des barrages.
- La cartographie des mouvements de terrain et cavités.
- La cartographie du phénomène retrait-gonflement des argiles.

Une copie de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées 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 exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut 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 de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site 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 :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain 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 communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location 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 ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir 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 des déchets. 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 **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles 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 pas 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 supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque 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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Les parties attestent de l'accomplissement de cette formalité.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien objet des présentes appartient à la SCI MARCO, venderesse susnommée, par suite de l'acquisition faite de Madame Martine Brigitte Florence CHIROL, retraitée, célibataire, demeurant à CAMPAGNE (24260) lieudit le Bourg, née à BERGERAC le 10 mars 1955,

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 7 juillet 2017 moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de SARLAT LA CANEDA le 17 juillet 2017 volume 2017P numéro 2210.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, le bien objet des présentes appartenait en propre à Madame Martine CHIROL susnommée, par suite des faits et actes ci-après :

A L'origine l'immeuble ci-dessus désigné dépendait de la communauté existant entre Monsieur Paul Wilson CHIROL et son épouse Madame Jeanne Simone Paule BARGEOT comparante en vertu des faits et actes suivants :

La moitié de l'immeuble ci-dessus désigné pour avoir été acquise par eux au cours et pour le compte de la communauté de Madame POISSON Lucienne Pierrette Louise, sans profession, veuve de Monsieur CHAPPLAIN Paul Jacques, demeurant à PARIS (4ème), 22 rue du Petit Musée, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Jacques EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 27 juin 1981, moyennant un prix de quatre-vingt mille francs payé partie comptant et le surplus déclaré payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de SARLAT le 17 juillet 1981, volume 3644, numéro 4.

Le surplus pour avoir été acquis par eux au cours et pour le compte de ladite communauté de Madame GUINAND Jacqueline Odette Simone, sans profession veuve non remariée de Monsieur DUFLOT Fred Jean, demeurant à CAMPAGNE Place de l'église, aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Jacques EYMERIT, notaire à LE BUGUE le 8 septembre 1983 moyennant le prix principal de cent vingt mille francs payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée à la conservation des hypothèques de SARLAT le 5 octobre 1983, volume 3835, numéro 30.

Décès de Monsieur Paul Wilson CHIROL

Monsieur Paul Wilson CHIROL, retraité, demeurant au BUGUE 86 avenue de la Libération, époux de Madame Jeanne Simone Paul BARGEOT, né à SERVIES (Tarn) le 8 novembre 1918 est décédé au BUGUE le 14 mars 1991, laissant pour lui succéder :

- Son conjoint survivant Madame Jeanne Simone Paule BARGEOT

Commune en biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître MONTIER notaire à PERIGUEUX le 28 février 1946,

Donataire de la quotité disponible la plus large soit en pleine propriété, soit en usufruit, soit en pleine propriété et en usufruit de tous les biens meubles et immeubles composant la succession du défunt.

- Et pour seule héritière, sa fille unique, Mademoiselle Martine Brigitte Florence CHIROL comparante.

Précision étant ici faite que Madame Jeanne Simone Paul BARGEOT a déclaré accepter la donation ci-dessus visée et opter pour un quart en pleine propriété et trois quart en usufruit.

Ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître EYMERIT Notaire à LE BUGUE le 24 avril 1991 et dans une attestation de propriété reçue par ledit notaire le 30 octobre 1991 dont une expédition a été publiée à la conservation des hypothèques de SARLAT le 19 décembre 1991, volume 1991P, Numéro 3860.

Donation par Madame Jeanne CHIROL.

Aux termes d'un acte reçu par Maître EYMERIT Notaire à LE BUGUE le 4 avril 1997, Madame Jeanne CHIROL susnommé à fait donation en avance de part successorale à Madame Martine CHIROL susnommée, des cinq huitièmes en pleine propriété et des trois huitièmes en usufruit qu'elle avait à prétendre sur l'immeuble objet des présentes.

Audit acte, la donatrice a stipulé un droit de retour à son profit en cas de prédécès du donataire et des descendants de ce dernier. Enfin, la donatrice a stipulé audit acte une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer les biens donnés.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de SARLAT LA CANEDA le 27 mai 1997 volume 1997P numéro 1500.

L'ensemble des charges, conditions et restrictions stipulées ont été exécutées ou se trouvent éteintes par suite du décès de la donatrice survenu le 6 janvier 2004, ainsi constaté dans un acte de notoriété dressé par Maître Max GAILHAC Notaire soussigné le 16 février 2004.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que la vente a été négociée par Monsieur Michel DUPONT, immatriculée au RSAC de BERGERAC sous le numéro 33347417900053, mandataire de la société SAFTI ayant son siège à TOULOUSE (31000) 118 route d'Espagne, immeuble le Phénix titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 300905 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le vendeur qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX MILLE EUROS (10 000.00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

Etant ici précisé que la rémunération globale de l'intermédiaire susnommé est de 10.000,00 euros, s'appliquant à concurrence de moitié pour la vente des murs et à concurrence de moitié pour la cession du fonds de commerce.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

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

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *« Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

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

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante de son siège, tel qu'indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse de son siège tel qu'indiquée en tête des présentes.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

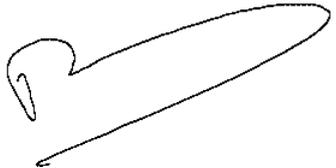
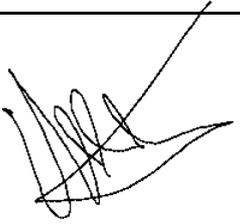
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

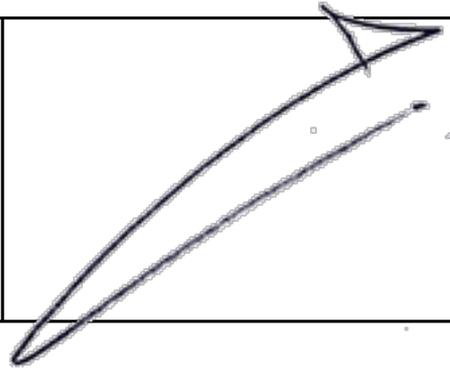
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>M. DENIS Marc agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LE BUGUE le 27 août 2020</p>	
<p>Mme BAUDEL Véronique agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LE BUGUE le 27 août 2020</p>	
<p>M. UYTTEBROECK Christophe agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LE BUGUE le 27 août 2020</p>	
<p>Mme VERMEERSCH Caroline agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LE BUGUE le 27 août 2020</p>	
<p>M. LETELLIER Fallon agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à LE BUGUE le 27 août 2020</p>	

**et le notaire Me GAILHAC
MAX a signé**
à LE BUGUE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT SEPT AOÛT

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a rectangular box. The signature is slanted upwards from left to right and consists of several sweeping, connected strokes. It appears to be the name 'GAILHAC MAX' written in a cursive or semi-cursive style.