

ANNEXE 2

102478312
JZ/CS/LJ

PROMESSE D'ACHAT

LA SOUSSIGNEE :

L'Association dénommée **ASSOCIATION DE LA FRATERNITE**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture des Pyrénées Orientales, sous le numéro 919905117, dont le siège est à ELNE (66200), Marché de Gros Box 31.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 2 décembre 2013, une copie numérisée du journal officiel du 14 décembre 2013 est demeurée jointe et annexée aux présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- **"PROMETTANT" ou "ACQUEREUR"** désigne le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les promettants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- **"BENEFICIAIRE" ou "VENDEUR"** désigne le ou les propriétaires.
- **"LES PARTIES"** désignent ensemble le PROMETTANT et le VENDEUR.
- **"BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE"** désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots **"biens mobiliers" ou "mobilier"**, 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.
- Les déclarations attribuées au VENDEUR ou à son représentant légal et figurant aux présentes sont celles attendues par le PROMETTANT de sa part dans l'acte authentique de vente.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- L'Association dénommée ASSOCIATION DE LA FRATERNITE est représentée à l'acte par Monsieur Sofien BOUZIANE, agissant en sa qualité de Président, ayant tous pouvoirs, ainsi déclaré.

ENGAGEMENT

Le **PROMETTANT PROMET D'ACQUÉRIR** le **BIEN** ci-après identifié, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tel qu'il déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Cet engagement s'effectue aux conditions indiquées aux présentes.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A ELNE (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66200 2 Boulevard Jacques Albert,
Un local .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	157	2 BD JACQUES ALBERT	00 ha 05 a 83 ca
AS	158	2 BD JACQUES ALBERT	00 ha 01 a 46 ca

Total surface : 00 ha 07 a 29 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.
Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est joint.

ADRESSE POSTALE

L'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante :
« **Lieudit Mort dels Ases, ancien Marché de Gros.** »

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

La **COMMUNE D'ELNE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Pyrénées Orientales, dont l'adresse est à ELNE (66200), Hôtel de Ville 14 boulevard Voltaire, identifiée au SIREN sous le numéro 216600650.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Henri AMIGUES notaire à ELNE le 25 mai 1981, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 11 juin 1981, volume 5195, numéro 8.

Bail emphytéotique administratif reçu par Maître Jérôme de ZERBI, Notaire à PERPIGNAN le 1er mars 2024 publié au service de la publicité foncière des PERPIGNAN 1 le 27 mai 2024, volume 2024P, numéro 10766.

Avenant à bail emphytéotique reçu par Maître Xavier DREVET, Notaire à PERPIGNAN le 26 février 2025, en cours de publication au service de la publicité foncière des PYRENES-ORIENTALES.

DUREE DE LA PROMESSE D'ACHAT – ACCEPTATION

La promesse est faite pour un délai expirant le 30 septembre 2025, à seize heures.

En conséquence, le ou les bénéficiaire(s) de la présente promesse d'achat devront faire connaître leur acceptation, où la décision agréant les présentes, au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire du **PROMETTANT** ci-après nommé.

L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque, le terme étant extinctif.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 1118 du Code civil sont ici rapportées :

"L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.

Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.

L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle."

Jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1116 du Code civil, le **PROMETTANT** s'interdit de rétracter son engagement.

Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 1117 du Code civil qui visent les personnes physiques, l'offre est également caduque en cas de décès ou de disparition du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**.

Si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** est une personne morale, sa disparition, que ce soit par dissolution ou absorption, rendra la promesse caduque.

REALISATION DE L'ENGAGEMENT DES DEUX PARTIES

La réalisation de la promesse aura lieu, dans la mesure où l'acceptation du ou des vendeurs ou de leurs représentants légaux aura été recueillie, et les conditions préalables tant légales que conventionnelles auront été exécutées par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai de quinze (15) jours de l'acceptation. Ce délai serait, le cas échéant, prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une pièce administrative en cours de validité indispensable à la perfection de l'acte et dont le défaut d'obtention ne résulterait pas d'une négligence de l'une des parties.

L'attention du **PROMETTANT** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Jérôme de ZERBI, Notaire à PERPIGNAN.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique, étant observé qu'il en est actuellement locataire depuis le 1er mars 2024.

Les **PARTIES** feront leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et de remboursement éventuels de loyers d'avance ou dépôts de garantie.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réalisation de la vente.

STIPULATION DE PÉNALITÉ

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000,00 EUR)** à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées, dès l'engagement de vendre pris par le **BENEFICIAIRE**, à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **BENEFICIAIRE** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le **PROMETTANT** pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **BENEFICIAIRE** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **PROMETTANT**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **PROMETTANT** entend donner. Le **PROPRIETAIRE** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

1°/ Délibération de la Commune

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'une délibération du conseil municipal de la Commune d'ELNE, laquelle sera télétransmise en Préfecture et autorisera la vente du **BIEN** objet des présentes au profit du **PROMETTANT**, aux conditions des présentes.

- la délibération devra être publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- le délai de deux mois prévu par les dispositions de l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales devra être écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

2°/ Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **PROMETTANT** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

- 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,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PROMETTANT** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **PROMETTANT** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir eu lui-même connaissance, durant sa période de location, d'éventuels litiges ou correspondances liés aux cas ci-dessus exposés.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le locataire en place est le **PROMETTANT**, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Propriété – Jouissance". Sa qualité de locataire résulte d'un bail emphytéotique administratif en date du 1er mars 2024 suivi d'un avenant en date du 26 février 2025.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** devra s'obliger, 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 du **PROMETTANT**.

SERVITUDES

Le **VENDEUR** devra déclarer :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

Il résulte du bail emphytéotique qu'il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour, cependant, il a été déclaré par le **BAILLEUR** dans le bail emphytéotique que les réseaux des eaux pluviales passent sous la dalle béton du local objet des présentes, le **PROMETTANT** déclare en être parfaitement informé et devra laisser libre accès si des interventions devaient être réalisées.

ETAT DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare bien connaître l'état du **BIEN** compte tenu de sa qualité de locataire. Il ne pourra exercer de 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **PROMETTANT**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR** et ignorés de lui.

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

IMPÔTS ET TAXES

Taxe foncière

Le **VENDEUR** devra déclarer être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Conventionnellement le **PROMETTANT** remboursera le jour de la signature authentique de l'acte au **VENDEUR** la quote-part de la taxe foncière allant du jour de la signature au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

Le **PROMETTANT** règlera au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **PROMETTANT** étant le locataire en place, les abonnements se poursuivront, sauf pour ceux à indiquer aux distributeurs, si nécessaire, le changement de propriétaire du **BIEN** desservi.

Il est ici précisé que le **BIEN** sera desservi par le réseau d'eau potable et d'assainissement conformément aux prescriptions des avis des services techniques de la communauté de communes (fournis dans le cadre du permis de construire) et à la charge du **PROMETTANT**.

Il sera aussi desservi de manière suffisante par le réseau électrique.

ASSURANCE

Compte tenu de sa qualité de locataire en place devenu propriétaire, le **PROMETTANT** modifiera son contrat d'assurance en conséquence.

Il confèrera mandat au **VENDEUR** de résilier son contrat lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 18 février 2025 par Monsieur le Maire de la Commune d'ELNE sous le numéro PC 66065 24 A 0039.

Le contenu de ce permis est ci-après littéralement rapporté :

"Travaux sur construction existante"

"Destination : Service public ou d'intérêt collectif"

"Sous destination : lieu de culte".

Une copie de ce permis est annexée.

En outre, le **PROMETTANT** déclare être parfaitement informé :

- que le permis de construire doit, dès son obtention et pendant toute la durée du chantier, être affiché de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

- 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que le délai de recours ne commence à courir qu'à compter de la constatation de l'affichage sur le terrain.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogable une fois un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction en vertu des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme. Sauf preuve contraire, la date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement à l'article R 462-1.

Il est rappelé l'utilité de faire constater, par constat d'huissier, l'affichage du permis de construire tant sur le terrain pour donner date certaine au délai de recours des tiers.

Dans le cas où la preuve de l'affichage continu et régulier pendant deux mois ne peut être parfaitement rapportée, le **PROMETTANT** est parfaitement informé qu'un

tiers pourra éventuellement faire un recours contre le permis dans le délai maximum d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

En cas de recours sur ledit permis de construire, le **PROMETTANT** s'engage à contacter le **VENDEUR** dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter du porté à connaissance du recours, pour permettre à toutes les parties d'apprécier la teneur du recours, ou du retrait, des demandes de pièces complémentaires, ou d'un déferé, et ses conséquences, en vue d'étudier ensemble, les suites à donner à ladite promesse.

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	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non 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
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 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 bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- 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.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **PROMETTANT** par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît, a été établi par DIATECH66 58 Avenue Général de Gaulle 66200 ELNE. Ce dossier qui est joint, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur,
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

- Diagnostic amiante datant du 22 février 2023.
 - Conclusion : *Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.*

- Etat parasitaire datant du 28 février 2024, soit depuis plus de six mois, est annexé.
 - Conclusion : *Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.*

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclarera 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.

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).

Le **PROPRIETAIRE** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **PROMETTANT** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive.

Le **VENDEUR** informera le **PROMETTANT**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques est joint.

Le **PROMETTANT** déclare que ledit état lui a été remis.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclarera 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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone aléa moyen.

Une copie de la cartographie est annexée.

Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du bâti. (Loi ELAN, Article 68).

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

Le **PROMETTANT** 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 desdits 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, Le **PROMETTANT** 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 DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Les clauses ci-après sont celles qui figureront dans l'acte de vente.

Leur rédaction ne représente pas l'engagement unilatéral qui résulte des présentes mais ce qui, compte tenu de la qualité ou non d'assujetti des parties au sens de l'article 256 du Code général des impôts et de la nature du **BIEN**, correspond à l'engagement fiscal voulu par le **PROMETTANT**.

Le **VENDEUR** et le **PROMETTANT** indiqueront 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.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **PROMETTANT** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **PROMETTANT** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation à compter de l'acceptation de son engagement d'achat.

FRAIS

Le **PROMETTANT** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

Le PROMETTANT verse ce jour :

1°)- les honoraires de Société Civile Professionnelle « Jérôme SPITERI, Jérôme de ZERBI et Xavier DREVET », titulaire d'un Office Notarial à PERPIGNAN (66000) 44, rue Hector Guimard pour le coût de rédaction des présentes qui s'élèvent à la somme de CENT SOIXANTE-DIX EUROS (170,00 EUR) hors taxe, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 20%, soit la somme de TRENTE-QUATRE EUROS (34,00 EUR), soit un montant toutes taxes comprises (TTC) de DEUX CENT QUATRE EUROS (204,00 Euros).

Laquelle somme de DEUX CENT QUATRE EUROS (204,00 euros) est définitivement acquise au rédacteur des présentes (que la vente soit réitérée par acte authentique ou non).

(Le RIB de l'office figure ci-dessus).

2°)- et un acompte à verser à la Société Civile Professionnelle « Jérôme SPITERI, Jérôme de ZERBI et Xavier DREVET », titulaire d'un Office Notarial à PERPIGNAN (66000) 44, rue Hector Guimard au titre d'une provision sur les formalités préalables à effectuer par ledit notaire pour la réitération des présentes d'un montant de QUATRE-VINGTS EUROS (80,00 EUR) hors taxes, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 20%, soit la somme de SEIZE EUROS (16,00 EUR), soit un montant toutes taxes comprises (TTC) de QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (96,00 EUR).

Sous déduction éventuelle des débours avancés pour le compte de l'acquéreur.

Il est ici convenu et accepté par le **PROMETTANT**, savoir :

- Qu'en cas de réitération de l'acte authentique définitif, la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (96,00 EUR) TTC viendra en déduction de la provision sur frais d'acte authentique définitif.

- Qu'en cas de non réitération de l'acte authentique définitif, la somme de DEUX CENT QUATRE EUROS (204,00 EUR) TTC représentera le coût forfaitaire de toutes les formalités à titre d'honoraires, et sera définitivement acquise par le rédacteur de l'acte authentique de vente.

En cas de non réitération de l'acte authentique définitif, la somme de QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (96,00 EUR) TTC sera restituée au **PROMETTANT** déduction faite des débours acquittés par la Société Civile Professionnelle « Jérôme SPITERI, Jérôme de ZERBI et Xavier DREVET ».

Tout avenant ou prorogation sera facturé CENT SOIXANTE-DIX EUROS (170,00 EUR) hors taxe, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux de 20%, soit la somme de TRENTE-QUATRE EUROS (34,00 EUR), soit un montant toutes taxes comprises (TTC) de DEUX CENT QUATRE EUROS (204,00 Euros) et sera payé le jour de sa signature.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

DROIT FIXE

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

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'office notarial sus-désigné.

Le présent acte sous signature privée est visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués dans le cadre de signature du **PROMETTANT**.

L'acte restera en la garde de l'Office notarial de Maître Xavier DREVET, rédacteur des présentes qui pourra en délivrer des copies au **PROMETTANT** ainsi qu'à ses conseils.

Le **PROMETTANT** a apposé sa signature manuscrite sur tablette numérique, valant ainsi acquiescement de l'intégralité de l'acte en ce compris ses annexes s'il en existe.

Maître Xavier DREVET a ensuite procédé à la certification de cette signature, après vérification de l'identité du **PROMETTANT**, en signant lui-même au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Le **PROMETTANT** est averti que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à sa demande, la formalité de l'enregistrement puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

ASSOCIATION DE LA FRATERNITE
Représenté par Mme Sofien BOUZHANE

Fait à PERPIGNAN
Le 26 février 2025



Maître Xavier DREVET

Fait à PERPIGNAN
Le 26 février 2025

