

**VENTE ETAT / COMMUNE DE SAINT-GENIS-LES-OLIERES**

103363501

JSA/CL/ET

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

LE

A LYON 2<sup>ème</sup> (Rhône), 10 rue des Archers, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,Maître Claire LAURENT, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « ARCHERS NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à LYON 2<sup>ème</sup>, 10 rue des Archers, identifié sous le numéro CRPCEN 69026,

Notaire assistant le VENDEUR,

Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Laurent ASSEZ, notaire à VAUGNERAY (69670) 2 chemin des Vignes, identifié sous le numéro CRPCEN [REDACTED], assistant l'ACQUEREUR,

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**

L'ETAT,

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'Etat n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973 modifié (SIREN).

**ACQUEREUR**

La **COMMUNE DE SAINT-GENIS-LES-OLIERES**, Autre collectivité territoriale située dans le département du RHONE, dont le siège est à SAINT-GENIS-LES-OLIERES (69290), 10 rue de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 216902056.

**QUOTITÉS ACQUISES**

La COMMUNE DE SAINT-GENIS-LES-OLIERES acquiert la totalité en pleine propriété du BIEN objet de la vente.

**PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

- La Société dénommée L'ETAT est représentée à l'acte par Monsieur Luc JACQUET, Administrateur de l'État, Responsable régional de la politique immobilière de l'État, en fonction au sein de la Direction régionale des finances publiques Auvergne Rhône et du département du Rhône dont les bureaux sont à LYON, 3 rue de la Charité (69268), agissant au nom de Monsieur Pascal ROTHE, Directeur régional des finances publiques de la région Auvergne-Rhône-Alpes et du département du Rhône, en vertu d'un arrêté contenant subdélégation de pouvoirs n°69-2025-03-07-00006 en date du 7 mars 2025 (publié au Recueil des actes administratifs spécial n°69-2025-063 du 12 mars 2025).

Ledit Monsieur Pascal ROTHE, ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté contenant délégation de pouvoirs de la Préfète de la région Auvergne-Rhône Alpes n° 69-2023-01-30-00032 en date du 30 janvier 2023 (publié au Recueil des actes administratifs spécial n°69-2023-018 du 30 janvier 2023).

Une copie de ces arrêtés de délégation de pouvoirs est demeurée annexée aux présentes après mention.

**Annexe 1 : Pouvoirs Etat**

- La COMMUNE DE SAINT-GENIS-LES-OLIERES est représentée à l'acte par [REDACTED]

**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,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

L'ACCEDANT 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.

**DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES**

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

**Concernant la collectivité COMMUNE DE SAINT-GENIS-LES-OLIERES**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

#### TERMINOLOGIE

Le vocabulaire 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**.
- Les mots "**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.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

**CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.**

#### NATURE ET QUOTITÉ 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

##### DÉSIGNATION

**A SAINT-GENIS-LES-OLIERES (RHÔNE) 69290 15 Rue du Chapoly,**

Dix-sept bâtiments dont treize murés, à usage d'habitation, bureaux, ateliers, réfectoire, gymnase, salles de classe ; ancien fort militaire de CHAPOLY.  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	104	FORT DE CHAPOLY	09 ha 31 a 43 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 annexé.

[Annexe 2 : Plan cadastral](#)

[Annexe 3 : Plan Géoportail](#)

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

Une copie des plans et descriptifs des bâtiments et leurs surfaces établis par la société BCPE Expertises immobilières demeure ci-annexé.

[Annexe 4 : Plans bâtiments et surfaces](#)

Une copie de plan des réseaux demeure ci-annexée.

#### Annexe 5 : Plan réseaux

##### Situation parcelles voisines et environnement

Le Notaire soussigné attire l'attention de l'**ACQUEREUR** sur l'intérêt qu'il a de se rapprocher des services compétents afin de connaître les projets éventuels de construction, agrandissement surélévation, pouvant concerner les parcelles environnantes et pour lesquels une demande d'autorisation d'urbanisme aurait été déposée.

Le rédacteur des présentes rappelle notamment à l'**ACQUEREUR** que de tels projets pourraient modifier l'environnement immédiat du bien acquis aux présentes.

**L'ACQUEREUR déclare s'être entouré, dès avant ce jour, des renseignements nécessaires à cet effet et vouloir faire son affaire personnelle de l'obtention de tout renseignement complémentaire qu'il jugerait utile.**

##### Visite et investigation de l'acquéreur

**L'ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître le **BIEN** vendu pour l'avoir vu et visité, et s'être entouré de toutes les informations utiles et nécessaires quant à sa situation et son environnement,

##### L'ACQUEREUR déclare également

- avoir pu étudier la localisation et l'environnement du **BIEN**, être clairement informé des contraintes et obligations liées à ce **BIEN**, et que l'investissement constaté au présent acte correspond à sa situation patrimoniale et fiscale, ainsi qu'à ses possibilités de financement,

- s'être en conséquence entouré de toutes les précautions nécessaires pour vérifier l'adéquation entre ses besoins, capacités financières, et le **BIEN** qu'il veut acquérir.

##### Accès au bien

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la parcelle section A1 numéro 105 dépendant du domaine public.

**L'ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

##### ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

##### USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** était à usage administratif.

Toutefois, du fait de l'abandon du **BIEN** depuis 2012, la doctrine considère que les caractéristiques propres d'une construction édifiée sont sans incidence. Dit autrement, la construction doit être regardée comme ayant perdu sa destination ; tel qu'il résulte d'une analyse du cabinet d'avocat BSH en date du 4 septembre 2025 dont copie demeure ci-annexée.

#### Annexe 6 : Note doctrine abandon

Aussi, par cette doctrine, le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation ; de bureaux, d'ateliers ; de réfectoire ; de gymnase et de salles de classe.

**L'ACQUEREUR** entend restaurer ces usages.

##### EFFET RELATIF

Le **BIEN** appartient au **VENDEUR** par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de LYON 5 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de LYON 1 auprès duquel l'acte sera déposé.

#### CONDITION RÉSOLUTOIRE

##### Exposé

L'association Forum réfugiés-COSI occupe partiellement le BIEN (un des bâtiments à usage d'habitation disposant de onze appartements ; deux villas et une loge), aux termes d'une convention d'occupation précaire en date du 31 décembre 2024 établie entre ladite association et la Préfète du Rhône, dont copie demeure ci-annexée. Ladite convention d'occupation précaire a pris effet le 1er janvier 2024 et doit se terminer au plus tard le 31 décembre 2028. Cette convention est consentie à titre gratuit.

##### Annexe 7 : Convention occupation

Le BIEN objet des présentes est vendu à l'**ACQUEREUR** partiellement occupé par ladite association.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** ayant pour projet de réaliser des travaux d'ampleur dans le bien et de l'occuper intégralement à terme, il a donc été convenu entre les **PARTIES** que le **VENDEUR** ferait son affaire personnelle de trouver un nouveau lieu d'occupation à l'occupant en place.

Pour ce faire, des recherches portant sur des terrains ont été engagées par le **VENDEUR** nécessitant ensuite l'obtention d'un permis de construire permettant la réalisation des aménagements nécessaire pour accueillir les occupants actuels du BIEN.

Il a donc été convenu entre les **PARTIES** que la vente objet des présentes serait assortie d'une condition résolutoire ayant pour objet la non-obtention par l'occupant en place ou toute autre structure qu'elle se substituerait d'un permis de construire purgé de tout recours.

*Ceci exposé, il est passé à la condition résolutoire objet de ladite clause :*

La vente est conclue sous la condition résolutoire suivante :

La non-obtention par l'association Forum réfugiés-COSI, occupant en place du BIEN tel qu'il est dit ci-dessus, d'un permis de construire express ou tacite purgé de tout recours sur un terrain sur le territoire de la Métropole de Lyon et ayant pour objet l'installation de chalets mobiles dits « *Tiny House* » et le raccordement aux réseaux électriques, eau et assainissement (eaux usées et eaux pluviales).

Cette condition est la cause impulsive et déterminante de l'engagement de l'**ACQUEREUR** à signer les présentes.

Pour l'application de ladite condition résolutoire, le **VENDEUR** devra justifier :

- que le permis de construire a été déposé auprès de la mairie compétente par l'association en place ou toute autre structure qu'elle se substituerait au plus tard le 15 juin 2026 :

- que l'occupant en place ou toute autre structure qu'il se substituerait a fait constater l'affichage de l'arrêté de permis de construire sur le terrain de manière régulière au plus tard dans les quinze (15) jours de son obtention ;

- que l'occupant en place ou toute autre structure qu'il se substituerait a obtenu un permis de construire purgé de tout recours au plus tard le 31 décembre 2026.

Les délais ci-dessus pourront être prorogés d'un commun accord entre les **PARTIES**, cette prorogation devant être formalisée par acte authentique aux frais du **VENDEUR**.

Etant ici précisé que la condition résolutoire porte uniquement sur la non-obtention d'un permis de construire purgé de tous recours dans les conditions ci-dessus.

**De sorte que ladite condition ne porte en aucun cas sur la libération des lieux par l'occupant, les parties faisant par ailleurs leur affaire personnelle de la résiliation de la convention en cours avec l'association.**

Ainsi, si le permis de construire purgé de tout recours visé ci-dessus était obtenu à la date convenue, les présentes seraient définitives, l'ACQUEREUR donnant d'ores et déjà pouvoir au notaire soussigné pour verser le prix aux présentes au VENDEUR sur simple justification de :

- l'obtention du permis de construire par l'association ou toute autre structure qu'elle se substituerait,
- trois constats d'huissier établissant l'affichage régulier dudit permis sur le terrain,
- attestation du Tribunal Administratif compétent confirmant l'absence de recours contre ledit permis de construire.

L'ACQUEREUR ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un retard dans la libération des lieux par l'occupant pour invoquer l'annulation des présentes, libération dont il fait son affaire personnelle.

**Si la non-réalisation de cette condition venait à être constatée, c'est-à-dire que :**

- l'occupant en place ou toute autre structure qu'il se substituerait n'avait pas déposé sa demande de permis de construire dans les conditions ci-dessus et au plus tard le 15 juin 2026 ;
- l'occupant en place ou toute autre structure qu'il se substituerait n'avait pas affiché l'arrêté de permis de construire sur le terrain au plus tard les quinze (15) jours de son obtention ;
- l'occupant en place ou toute autre structure qu'il se substituerait n'ait pas obtenu de permis de construire purgé de tout recours avant le 31 décembre 2026.

Dans l'une de ces trois hypothèses, la vente objet des présentes devra faire l'objet d'un acte établi aux frais du VENDEUR et publié au service la publicité foncière compétent, la présente vente étant anéantie et les PARTIES libérées de leurs obligations.

Le bien sera rendu au VENDEUR qui restituera le prix à l'ACQUEREUR. De plus, de convention expresse entre les PARTIES, il est convenu que le VENDEUR restituera à l'ACQUEREUR le coût d'installation d'un nouveau portail (pose d'une barrière), les frais de nettoyage et d'entretien de la parcelle (enlèvement des détritus et encombrants) ainsi que les frais liés au débroussaillage (le tout à confirmer selon devis ci-joints) conformément aux devis ci-annexés et ce, dans un délai de trois mois suivant la constatation par acte authentique de la réalisation de la condition résolutoire. Si des devis venaient à être établis postérieurement à la signature des présentes, ces derniers devront avoir été validés par le Pôle Régional de l'Immobilier de l'Etat.

Pour ce faire, l'ACQUEREUR devra fournir les factures acquittées par ses soins pour lesdits travaux et frais.

Dans l'hypothèse où ces factures seraient supérieures aux devis ci-annexés, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle du surplus.

Dans l'hypothèse où ces factures seraient inférieures aux devis ci-annexés, le VENDEUR remboursera uniquement le montant dû figurant sur lesdites factures.

#### Annexe 8 : Devis

L'ACQUEREUR pourra renoncer au bénéfice de cette condition tant qu'elle ne sera pas accomplie, sous réserve que cette renonciation soit acceptée expressément par tout acquéreur successif, lequel devra y consentir par écrit.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Elles entendent préciser que cette clause a été librement consentie, et donc qu'elle n'a pas été imposée par son bénéficiaire ni par force ni par un usage excessif d'un état de dépendance dans lequel se serait éventuellement trouvée l'autre partie.

Le **VENDEUR** atteste que la faculté à laquelle il consent ne peut être analysée comme un avantage excessif accordé à l'**ACQUEREUR**. Il s'engage, en outre, à ne pas provoquer la réalisation de la condition.

Pour parfaite information des parties il est rappelé ci-après les conditions d'un affichage régulier d'une autorisation d'urbanisme :

#### Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### CHARGES ET CONDITIONS LIESES 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 JOUSSANCE

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

Il en a la jouissance :

- en ce qui concerne la partie libre de toute location ou occupation, à compter du même jour par la prise de possession réelle,
- en ce qui concerne la partie occupée,

Le **BIEN** est actuellement occupé par l'association susmentionnée pour un usage d'habitation aux termes d'une convention d'occupation précaire pour une durée de 4 années ayant commencé à courir le 1er janvier 2024 pour se terminer le 31 décembre 2028. L'occupation est à titre gratuit.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec l'occupant en place.

L'**ACQUEREUR** a reçu dès avant ce jour du **VENDEUR** la convention d'occupation précaire et dispense le notaire soussigné de relater aux présentes les charges et conditions de cette convention.

La transmission de la convention sera notifiée à l'occupant par les soins du notaire soussigné.

#### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (925 000,00 EUR)**.

Ce prix prenant compte de l'état actuel d'abandon du **BIEN** et des frais de dépollution.

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

#### PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous priviléges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra au représentant de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

#### DONT QUITTANCE

#### NANTISSEMENT - CONVENTION DE SÉQUESTRE

Le prix aux présentes est payable à terme dans les conditions ci-dessus visées.

Les parties se sont par ailleurs entendues pour que, après paiement, ledit prix soit séquestré en l'étude du notaire soussigné, et ce, jusqu'à la constatation de la réalisation ou non de la condition résolutoire ci-dessus énoncée.

Les parties conviennent de séquestrer entre les mains de :

Monsieur Matthieu GAUBIN, comptable-taxateur de Maître Julien SAUVIGNE, Notaire à LYON, professionnellement domicilié à LYON 2<sup>ème</sup>, 10 rue des Archers.

Intervenant aux présentes et qui accepte, la somme de **NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (925 000,00 EUR)** constituant sur le prix de vente, compte tenu de la condition résolutoire ci-dessus indiquée.

Ce séquestré ne nuit pas à la libération de l'**ACQUEREUR**, la quittance ci-dessus donnée étant définitive.

Pour sûreté de la condition résolutoire ci-dessus exposée, le **VENDEUR** affecte spécialement à titre de gage et nantissement, au profit de l'**ACQUEREUR** qui l'accepte, cette

somme, et ce jusqu'à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours dans les conditions indiquées ci-dessus indiquée dans le paragraphe « condition résolutoire ».

Le séquestre sera déchargé de sa mission par la remise de cette somme :

- au **VENDEUR**, directement et hors la présence de l'**ACQUEREUR**, sur la justification de :
  - l'obtention du permis de construire par l'association ou toute autre structure qu'elle se substituerait,
  - trois constats d'huissier établissant l'affichage régulier dudit permis sur le terrain,
  - attestation du Tribunal Administratif compétent confirmant l'absence de recours contre ledit permis de construire.

Le tout dans les délais visés ci-dessus éventuellement prorogés par un commun accord entre les parties.

- à l'**ACQUEREUR**, directement et hors la présence du **VENDEUR** dès réception par le notaire soussigné des éléments justifiant la réalisation de la condition résolutoire tel qu'indiqué ci-dessus au paragraphe « clause résolutoire ».
- à la Caisse des dépôts et consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

#### CLAUSE D'INTÉRÉSSEMENT EN CAS DE REVENTE TOTALE OU PARTIELLE

##### **1° Terminologie**

Pour la compréhension de la présente clause, il est renvoyé aux termes suivants qui ont la signification ci-dessous précisée :

- « **Mutation** » : vise toute vente, échange, cessions de droits réels, apport en société, fusion portant sur tout ou partie de l'Immeuble objet des présentes ;
- « **cc Valeur de la Mutation** » : prix de revente par l'Acquéreur et/ou les acquéreurs successifs, ainsi que ses ayants droits en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause.

Dans l'hypothèse d'un apport en société, fusion ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

- « **Valeur d'Acquisition** » : prix de vente stipulé aux présentes
- « **SDP** » : Surface de plancher

##### **2° Mécanisme**

Les parties conviennent qu'en cas de mutation ou cession de droits réels de tout ou partie de l'immeuble dans les **DIX ANS (10 ans)** des présentes, l'**ACQUÉREUR** (ainsi que les acquéreurs successifs et ayants droits) versera au **VENDEUR**, dans un délai de six mois à compter de la signature de l'acte de cession, un intérêsement correspondant à 50 % de la plus-value réalisée par l'**ACQUÉREUR**.

Les **PARTIES** conviennent que cette clause ne sera pas effective si la mutation est effectuée entre l'**ACQUÉREUR** ainsi qu'entre tout sous-acquéreur et une entité appartenant au même groupe que ce dernier.

Aussi, le terme « groupe » s'entend comme l'ensemble que forment plusieurs sociétés qui, bien que juridiquement indépendantes, forment une même unité économique en raison de liens financiers étroits.

Cette plus-value sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition (prix de vente stipulé aux présentes) diminuée :

- des frais de la Mutation supportés par l'acquéreur (à savoir les émoluments du notaire et débours avancés par le notaire),

- des intérêts d'emprunt supportés par l'acquéreur pendant la période de détention,  
 - des coûts ayant directement contribué à la valorisation du bien, tels que (exemples ci-dessous) :

- frais d'études et de conseils ;
- travaux de réfection et de mise en sécurité ;
- travaux d'aménagements, y compris les réseaux et viabilité ;
- travaux de dépollution et réhabilitation des sols ;
- travaux de mise en conformité des bâtiments avec les normes légales et réglementaires, désamiantage.

Les menues réparations et les frais d'entretien courant ne seront pas pris en compte.

Pour être déductibles, ces frais devront être dûment justifiés notamment par la production de descriptifs détaillés des travaux et des factures acquittées par l'acquéreur.

En cas de Mutation d'une partie de l'immeuble

La Valeur d'Acquisition sera calculée :

- **en cas de revente partielle dans son état physique initial ou de revente après démolition des constructions légères (préfabriqués)** : elle sera calculée au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de terrain objet de la Mutation par rapport à la surface totale de terrain de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes ;

Il est ici précisé que la surface de terrain à retenir est celle indiquée au cadastre.

- **en cas de revente partielle portant sur un immeuble à construire ou après l'édition des constructions** : elle sera calculée au prorata des m<sup>2</sup> SDP objet de la Mutation par rapport à la surface SDP totale de l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes (c'est à dire telle qu'elle ressort du programme global de construction présenté par l'acquéreur).

En cas de densification du programme de construction, il sera tenu compte de la nouvelle SDP (supérieure à celle mentionnée dans l'offre d'achat et dans l'acte initial) telle qu'elle ressort dans l'acte de complément de prix lié à la mise en œuvre de la clause de densification.

En cas de revente partielle, les frais déductibles évoqués ci-dessus seront proratisés. La clé de proratisation sera identique à celle appliquée à la Valeur d'Acquisition.

### 3° Mise en œuvre

L'Acquéreur devra communiquer à l'Etat dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la **valorisation** retenue pour l'immeuble ;
- cession de droits réels ;
- la justification des frais déductibles de la Valeur de Mutation ;
- les éléments probants permettant d'appliquer la règle de proratisation en cas de revente partielle.

Cet intérressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire de l'ETAT qui en constatera le paiement.

Les frais de l'acte complémentaire seront à la charge de l'**ACQUÉREUR**.

Cette régularisation devra intervenir dans les trente (30) jours calendaires de l'acte authentique constatant la Mutation de l'immeuble ou de l'acte de cession des titres de la société propriétaire de l'immeuble.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, la présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente, le prix de vente, ou tout autre clause de la vente.

Cette clause s'appliquera à l'Acquéreur **ou tout sous-acquéreur successif, ayant droits et ayant causes des acquéreurs successifs** en cas de Mutation de l'Immeuble intervenant pendant la durée de validité de la présente clause. Dans ce cas, l'Acquéreur resterait solidaire du sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement éventuel de prix ; le tout à l'exception de ce qui a été dit ci-dessus concernant la mutation effectuée entre l'**ACQUÉREUR** ou le sous-acquéreur et une entité appartenant au même groupe que ce dernier.

Cette clause sera publiée au fichier immobilier par le notaire instrumentaire desdits actes à la requête des Parties. Le Notaire Soussigné requiert expressément le service de la publicité foncière de publier la présente clause. L'Acquéreur notifiera au Vendeur par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation de l'aliénation qu'il aura consentie en lui envoyant l'extrait de l'acte comportant l'identité de l'acquéreur et les clauses d'engagement personnel ci-dessus.

#### 4° Sanctions

En cas d'inexécution de l'un de ses engagements, l'**ACQUÉREUR** sera défaillant.

Outre les droits de l'**ÉTAT** à tous autres dommages et intérêts, il sera alors tenu à l'égard de l'**ÉTAT** de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, auquel s'ajouteront les intérêts de retard au taux légal augmenté de 2 points.

#### FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LYON 1.

#### DECLARATIONS FISCALES

##### IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

##### Exonération fiscale

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

L'assiette des droits est de NEUF CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (925 000,00 EUR).

#### DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>			
925 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i>			
0,00	x 0,00 %	=	0,00
		<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>

**CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

PROJET

**PARTIE DÉVELOPPÉE**  
**ESTIMATION**

Le directeur départemental des Finances publiques a fait procéder à l'estimation du bien. Une copie de cette estimation est annexée.

Le prix aux présentes prenant compte de l'état actuel du **BIEN** et des frais de dépollution tel qu'indiqué ci-dessus n'est donc pas en adéquation à la valeur transmise par les domaines.

**Annexe 9 : Avis valeur**

**DÉCLARATION D'INUTILITÉ**

Le **BIEN**, appartenant au domaine privé de l'Etat, a été déclaré inutile au ministère de la Justice par décision de la ministre de la Justice et par délégation la Sous-directrice de l'Immobilier, la Chef du bureau de la Programmation et de l'Investissement Immobilier en date du 6 mai 2024 et remis au service local du Domaine en vue de son aliénation dont copie demeure ci-annexée.

**Annexe 10 : Décision inutilité**

**ENVOI DU PROJET D'ACTE**

Un projet du présent acte a été adressé par le notaire soussigné au VENDEUR et au conseil de l'ACQUEREUR, à savoir Maître Laurent ASSEZ, qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Ils précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements pris par les parties dans l'avant-contrat conclu entre elles.

**ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION**

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.

**CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**  
**GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTON**

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,
- 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 actuellement occupé, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis de l'occupant qui ne serait relaté dans la convention d'occupation précaire ci-dessus annexé.

- Que l'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.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre de la convention, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu de l'occupant de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué 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 aux termes de la convention.

#### GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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 30 septembre 2025 et ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été complété le [REDACTED].

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

#### SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

**Sous réserves des garanties et responsabilités prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil pour celles susceptibles d'être encore mises en jeu.**

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

- si le **VENDEUR** à la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** 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**.

Il est rappelé aux PARTIES que :

- toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire en totalité ou en partie est débiteur envers l'acquéreur et éventuellement les sous acquéreurs de la garantie prévue à l'article 1792 du code civil ci-après rappelé.

- la notion de « *professionnel de l'immobilier* » au sens de la présente clause est entendue très largement par la jurisprudence (notamment : Cass. 3ème civ. 17 juin 2009 n°08-15.503 : *JurisData n°2009-048649*).

Ainsi, un propriétaire qui conçoit et installe lui-même un équipement dans les biens vendus sans avoir de qualification particulière peut néanmoins, en cas de vente ultérieure, être assimilé à un professionnel. Cette qualification le **privera de la possibilité de s'exonérer de la garantie des vices cachés**. Il se trouvera ainsi tenu, outre des garanties décennale et biennale, de la garantie des vices cachés, nonobstant tout clause contraire (tout au moins en ce qui concerne les vices qui pourraient apparaître relativement aux travaux qu'il a réalisés).

#### CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

#### IMPÔTS ET TAXES Impôts locaux

Sauf à en obtenir le remboursement ou l'exonération, le **VENDEUR** garde à sa charge toutes les charges fiscales afférentes au **BIEN** pour l'année en cours.

Les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le **VENDEUR** n'étant pas redébiteur de la taxe foncière sur le bien objet 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

###### Enoncé des documents obtenus

###### Note d'urbanisme

La commune a répondu le 9 décembre 2025 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

**Annexe 11 : RU**

**Note de voirie**

Une note de renseignements de voirie annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 9 décembre 2025. Il résulte de cette note que « *Emplacement réservé pour cheminements piétons ou cyclistes n° 09 :*

*Chemin Piéton de Chemin Rural 12 à Rue de Méginand : largeur approximative 4m*

*Bénéficiaire : Commune. »*

**Annexe 12 : LRV****Certificat de non-péril**

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le 9 décembre 2025, annexé, que l'immeuble " *Aussi, le(s) bien(s) visé(s) ne font pas l'objet d'un arrêté de péril ou de sécurité. Ceci ne préjuge cependant en rien de l'état desdits biens. Le secteur n'est pas situé en Zone à Risques Géotechniques.*  ".

**Annexe 13 : CNP****ZONES A ET N – RÉGLEMENTATION**

L'immeuble se trouve partie en zone A et partie en zone N du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

**Pour la partie en zone A**

Les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais l'**ACQUEREUR** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du **BIEN**.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

**Pour la partie en zone N**

Le principe est qu'en zone N peuvent seules être admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- sous certaines conditions et dans certains secteurs, les constructions d'annexes aux logements existants.

**Pour les deux zones**

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet pas la qualité paysagère du site.

**ESPACE BOISÉ CLASSE**

La parcelle AI 104 est classée comme espace boisé par le plan local d'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION****DROIT DE PRIORITÉ**

Le droit de priorité institué par l'article L 240-1 du Code de l'urbanisme a été délégué par décision de la Métropole de Lyon en date du 15 décembre 2025 dont copie demeure ci-annexée, au profit de l'**ACQUEREUR**, a été purgé, le titulaire de ce droit ayant déclaré vouloir user de ce droit. Le justificatif est ci-dessus annexé.

[Annexe 14 : Délégation Métropole](#)

[Annexe 15 : Délibération commune](#)

**DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER**

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 29 décembre 2025 et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

[Annexe 16 : SAFER](#)

**DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION****ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

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

- aucune construction, aucune rénovation et aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

**DIAGNOSTICS****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.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES (VENTE)				
Objet	Bien concerné	Éléments à contrôler	Validité	Si absence du diagnostic
<b>Plomb</b>	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Amiante</b>	Immeuble (permis de construire antérieur au 1 <sup>er</sup> 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	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Termites</b>	Immeuble bâti ou non mais constructible, situé dans une zone définie comme étant contaminée ou susceptible de l'être par le préfet-	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire défini par arrêté préfectoral	6 mois	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Gaz</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Risques</b>	Immeuble bâti ou non situé sur une zone concernée par la présence d'un ou de plusieurs risques majeurs (naturels, technologiques, miniers, sismicité, radon, recul du trait de côte, pollution des sols, OLD)	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire définissant la présence de ces risques, notamment de plans de prévention des risques (naturels, technologiques ou miniers)	6 mois	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur
<b>Performance énergétique</b>	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans	
<b>Audit énergétique</b>	Si bâtiments	Etat des lieux des	5 ans	

	individuels ou collectifs, à usage d'habitation, hors copropriété relevant des classes E, F ou G du DPE (F et G en outre-mer)	performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).		
<b>Électricité</b>	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Assainissement</b>	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans	Vendeur non exonéré de la garantie des vices cachés
<b>Mérules</b>	Immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire	6 mois	
<b>Bruit</b>	Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Situation géographique de l'immeuble au regard du zonage réglementaire (plan d'exposition au bruit des aérodromes)	La durée du plan	
<b>Chauffage au bois</b>	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	
<b>Arrêté de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité</b>	Si immeuble bâti ayant fait l'objet d'arrêtés en raison des désordres qu'il présente	Désordres présents sur l'immeuble pouvant constituer un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou tiers	Illimitée	Poursuite possible en résolution du contrat ou en demande de diminution du prix par l'acquéreur

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

##### 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/cm<sup>2</sup>, 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/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classifier 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 rapport de mission de repérage du plomb effectué par la société SOCOTEC le 10 décembre 2024 est annexé.

#### Annexe 17 : Plomb

##### 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<sup>er</sup> juillet 1997.

Il doit être intégré au dossier de diagnostics techniques, annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),
- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

Divers rapports établis par le diagnostiqueur susnommé le 26 décembre 2024, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

#### Annexe 18 : Amiante

##### Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

##### Mérule

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 134-9 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.

**Commenté [ET1]:** Pouvez-vous m'indiquer quel bâtiments sont concernés svp ?

#### 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 en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

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

Les conclusions sont les suivantes :

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.

**Commenté [ET2]:** Pouvez-vous m'indiquer quel bâtiments sont concernés svp ?

#### Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 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.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031 entre les classes A et E.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas

de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Un diagnostic établi par \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_, est annexé.  
Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : \_\_\_\_\_ kWhep/m<sup>2</sup>.an
- Émissions de gaz à effet de serre : \_\_\_\_\_ kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an
- Numéro d'enregistrement ADEME : \_\_\_\_\_

En cas de reconduction tacite du bail susvisé, afin de justifier du critère de décence, le preneur peut exiger, soit la fourniture d'un diagnostic pour les baux signés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2007, soit le renouvellement du diagnostic, si celui-ci n'est plus valide à cette date (Rép. min. n°2902 : JOAN 28 mars 2023 p. 2934).

L'**ACQUEREUR**, qui agira alors en sa qualité de bailleur, reconnaît avoir été informé que les frais de renouvellement dudit diagnostic seront à sa charge exclusive.

**Commenté [ET3]:** Pouvez-vous m'indiquer quel bâtiments sont concernés svp ?

#### 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.

#### 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/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâti 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.

**DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**  
**Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare qu'une partie de 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.

**Commenté [ET4]:** Pouvez-vous m'indiquer quel bâtiments sont concernés svp ?

Il déclare en outre :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le raccordement à l'installation d'assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service public de l'assainissement.

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, 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** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de cette installation et ne pas vouloir soumettre la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.

La réglementation applicable depuis le 1er janvier 2023, issue de la loi « CLIMAT ET RESILIENCE » loi n°2021-1104 du 22 août 2021, codifiées aux articles L 2224-8 du Code Général des Collectivité Territoriales et L 1331-1 du Code de la Santé Publique, impose à la collectivité compétente un contrôle de conformité de l'assainissement collectif dans les hypothèses suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'un branchement neuf lié à une construction nouvelle,
- Lorsque les conditions du raccordement existant sont modifiées suite à la réalisation de travaux sur le bien. Les modifications visées sont toutes celles qui impactent notamment les points de collecte mais également celles qui ont une influence sur la production d'eaux usées.

Il est ici rappelé également les dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

« I.-En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de

*promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.*

*Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :*

*(...)*

*8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ».*

**Le VENDEUR déclare en tant que de besoin :**

- Qu'il n'a réalisé aucun travaux susceptibles d'impacter l'assainissement ;
- Qu'aucun contrôle n'a été réalisé à ce jour depuis son acquisition, tel qu'il a été dit ci-dessus.

Le Notaire informe l'ACQUEREUR que dans l'hypothèse où la commune procéderait à ce contrôle, après la vente, il serait redébiable des travaux si des non conformités étaient révélées par ce contrôle et il déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

#### Etat des risques

Un état des risques délivré par le fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

**Commenté [ET5]:** En attente

A cet état sont annexées :

- 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.

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<sup>er</sup> au 4<sup>er</sup> de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### **Diagnostic de pollution des sols**

Un diagnostic de pollution des sols est annexé.

**Annexe 19 : Pollution sols**

#### **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 faible**.

#### **Etude géotechnique de conception G12**

Une étude géotechnique de conception de type G12 a été établie par la société FONDASOL, le 22 avril 2013, pour le projet à réaliser. Cette étude est **annexée**.

L'**ACQUEREUR** atteste qu'elle ne révèle pas de dispositions techniques constructives exorbitantes à mettre en œuvre dans le processus de construction du bâtiment projeté.

#### **Annexe 20 : Géotechnique G12**

##### **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 RÉVÉLÉES 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."*

#### **PRÉCISIONS SUR LES ÉQUIPEMENTS**

##### **EQUIPEMENTS INTÉRIEURS INHÉRENTS AU BIEN**

##### **Equipement de télécommunication**

##### **Fibre optique**

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux

correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas raccordé à la fibre optique.

L'**ACQUÉREUR** est informé de l'existence d'un dispositif d'aide à la réalisation des travaux de raccordement, applicable dans certaines communes, permettant une prise en charge totale ou partielle des travaux réalisés jusqu'au 31 mai 2027, conformément aux dispositions des décrets n° 2025-674 du 18 juillet 2025 et n° 2025-949 du 8 septembre 2025.

#### Equipements de sécurité

##### **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.

##### **Alarme**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé de dispositif d'alarme.

##### **Vidéosurveillance**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un dispositif de vidéosurveillance filmant les espaces communs.

#### Equipements électriques

##### **Broyeur**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un water-closet de type sanibroyeur.

#### EQUIPEMENTS EXTÉRIEURS

#### Equipements de loisirs

##### **Information sur la sécurité des piscines**

Les parties déclarent qu'il n'existe pas de piscine.

#### Equipements du BIEN

##### **Citerne de gaz**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas d'une citerne de gaz.

##### **Cuve à fuel**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

##### **Dispositif de récupération des eaux de pluie**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

##### **Panneaux photovoltaïques**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

#### Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Il est ici précisé qu'est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an.

Lorsque l'eau prélevée est destinée à une consommation dans un cadre familial, la déclaration en mairie doit être accompagnée d'une analyse de type P1 réalisée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de la santé.

Lorsque l'eau prélevée est distribuée par un réseau privé de plusieurs logements, une demande d'autorisation doit être déposée auprès du Préfet.

Lorsque les puits et forages ont une profondeur dépassant 10 mètres au-dessous de la surface du sol, une déclaration doit être déposée auprès de l'ingénieur en chef des mines.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie, déclarés ou non.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

#### Forage non domestique - Information

Les parties sont informées du fait qu'elles doivent, conformément à la nomenclature des opérations soumises aux dispositions des articles L 241-1 à L 241-3 du Code de l'environnement, déclarer en préfecture les forages non domestiques à créer, avant le début des travaux. Une autorisation préfectorale est nécessaire si le forage est susceptible de présenter un danger pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notamment le risque d'inondation et de porter atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique, notamment aux peuplements piscicoles.

Est assimilé à un usage non domestique de l'eau tout prélèvement supérieur à 1.000 m<sup>3</sup> d'eau par an. De même, cette autorisation est nécessaire si le forage se situe dans le périmètre de protection d'une source d'eau minérale déclarée d'utilité publique.

Si le forage a plus de 10 mètres de profondeur, une déclaration préalable doit avoir été effectuée auprès de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL). S'il a plus de 50 mètres, outre une étude d'impact faite par la DREAL, une autorisation au titre du Code de l'environnement et une déclaration au titre du Code minier sont nécessaires.

Sont réputés dispensés de toute formalité, les forages relevant d'une législation antérieure au 4 janvier 1992.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé de forage à usage non domestique dont le débit est supérieur à 1.000 m<sup>3</sup>.

#### Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

**L'ACQUÉREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

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.

**SITUATION ENVIRONNEMENTALE****CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

**Annexe 21 : BASIAS**

**Annexe 22 : BASOL**

**Annexe 23 : Géorisques**

**Annexe 24 : ICPE**

**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, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### SERVITUDE DE MARCHEPIED

La servitude de marchepied oblige les propriétaires riverains des cours d'eau domaniaux à laisser un passage le long des berges pour permettre l'accès des pêcheurs, des services en charge de l'entretien du domaine, et des piétons.

La continuité de cette servitude de passage doit être assurée tout au long du cours d'eau ou du lac domaniaux, la ligne délimitative ne peut s'écartez de celle du domaine fluvial, sauf à titre exceptionnel lorsque la présence d'un obstacle naturel ou patrimonial rend nécessaire son détournement. Dans ce cas, la ligne délimitative de la servitude est tracée au plus près de celle du domaine public fluvial, dans la propriété concernée.

Ces dispositions sont codifiées à l'article L 2131-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

**Commenté [ET6]:** Madame, il y a un ruisseau au fond de la parcelle, est-il public ?

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'**ETAT** est devenu propriétaire du **BIEN** objet des présentes par suite de faits et actes antérieurs à 1956. Le titre de propriété de ce dernier étant introuvable, les **PARTIES** dispensent expressément le notaire de toute autre recherche et d'établissement d'origine de propriété.

#### NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### CONCLUSION DU CONTRAT

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

#### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

#### RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois, cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être*

*raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

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

#### MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

#### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

#### TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES 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 indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

#### POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

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 relatif aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

#### AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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

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

#### DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES 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 Electronique 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 : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.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.

**CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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 LIÉ 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 en-tête du présent acte.

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

Le séquestre a apposé sa signature manuscrite en même temps sur tablette numérique.

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.