

100872606

DGV/AFG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,  
LE DIX SEPT JANVIER**

**A AIMARGUES (Gard), Route des Plages, Chemin de l'Abrivado, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Dominique GOLA-VASSAL, Notaire Associé de la Société dénommée « Jacques BRISARD, Dominique GOLA-VASSAL, Anne-France GAZAGNE, Elodie SANCHEZ, Notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire de l'Office Notarial », à AIMARGUES, Route des Plages, 16 Chemin de l'Abrivado, soussignée,**

**Avec la participation de Maître Valéry FLANDIN, notaire à PRADES LE LEZ (Hérault), assistant l'ACQUEREUR.**

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

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

La Société dénommée **SCI DU 10 RUE DE LA LOGE**, Société civile immobilière au capital de 105189,82 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 10 rue de la loge, identifiée au SIREN sous le numéro 422094342 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **NAUSITOE**, Société par actions simplifiée au capital de 10 000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 2 rue Sainte Catherine, identifiée au SIREN sous le numéro 890473846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée NAUSITOE acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée SCI DU 10 RUE DE LA LOGE est représentée à l'acte par Madame Linda AMAR domiciliée à MONTPELLIER agissant elle-même en sa qualité de gérante, fonction à laquelle elle a été nommée et qu'elle a acceptée aux termes de l'article 18 des statuts susvisé et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une assemblée générale des associés en date du 30 avril 2021 ci-annexée .

- La Société dénommée NAUSITOE est représentée à l'acte par Monsieur Adam DIENE, agissant es-qualité de président-directeur général de ladite société et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés de la société en date du 14 janvier 2022 dont un procès-verbal est demeuré joint et annexé aux présentes.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

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

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

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

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

#### **Concernant la société SCI DU 10 RUE DE LA LOGE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

#### **Concernant la société NAUSITOE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété 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 lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété élevé de trois étages sur rez-chaussée et caves situé à **MONTPELLIER (HÉRAULT) (34000) 10 Rue de la loge**.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HT	6	10, RUE DE LA LOGE	00 ha 04 a 07 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

##### Lot numéro vingt-huit (28)

Au deuxième étage une pièce à usage de laboratoire, deux salles de soins, un couloir, une salle d'attente, un bureau, une entrée, un accueil, un dégagement, un lavabo, un WC et deux pièces à usage de laboratoire

Et les cent un /mille vingt-cinquièmes (101 /1025 èmes) des parties communes générales.

Et les cent / huit cent quarante quatrièmes (100/844èmes) des charges d'escalier.

Et les deux cent soixante sept / mille quarante sixièmes (267/1.046èmes) des charges d'ascenseur.

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

### Plans des lots

Une copie du plan du lot est annexée.

Les parties déclarent que le plan correspond à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle du lot.

### SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des **BIENS** soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de :

- 159,10 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-HUIT (28)

Le tout ainsi qu'il est développé à la suite de la partie normalisée.

### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître NAVARRE, notaire à MONTPELLIER, le 6 décembre 1949 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 30 janvier 1950 volume 1468 numéro 51.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 25 septembre 1961 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 15 novembre 1961, volume 2809, numéro 4.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 28 octobre 1964 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 26 novembre 1964, volume 3532, numéro 24.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 13 mars 1970 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 mars 1970, volume 5771, numéro 10.
- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 16 mars 1970 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 mai 1970, volume 5771, numéro 11.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GRANIER, notaire à MONTPELLIER le 22 février 1971 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 26 mars 1971, volume 11, numéro 68.
- aux termes d'un acte reçu par Maître GRANIER, notaire à MONTPELLIER le 17 octobre 1973 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 23 novembre 1973, volume 56, numéro 448.

- aux termes d'un acte reçu par Maître SALLES, notaire à MONTPELLIER le 7 octobre 1997 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 31 octobre 1997, volume 1997P, numéro 12622.

- aux termes d'un acte reçu par Maître OLIVIER, notaire à MONTPELLIER le 26 février 1999 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 9 mars 1999, volume 1999P, numéro 3391.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES le 17 janvier 2022 , en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

#### **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** est actuellement à usage professionnel de laboratoire.

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

#### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe OLIVIER notaire à MONTPELLIER le 26 février 1999 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 8 avril 1999, volume 1999P, numéro 4827.

Reprise des engagements suivant acte reçu par Maître Dominique GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES le 17 janvier 2022 en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

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

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

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

#### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR)**.

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

#### **PAIEMENT DU PRIX**

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

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

### **DONT QUITTANCE**

#### **DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR) provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par Maître FLANDIN, le 17 janvier 2022.

Auprès de la Société dénommée SOCIETE GENERALE, Société anonyme au capital de 1066714367,50 €, dont le siège est à PARIS (75009), 29 Boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 552120222 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 9ème arrondissement :

Prêt à taux fixe d'un montant de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR), remboursable en 5 ans, au taux de 1,45% .

Le paiement de la première échéance aura lieu le 17 février 2022 et celui de la dernière échéance le 17 janvier 2027.

Date de péremption de l'inscription : 17 janvier 2028.

Le taux effectif global ressort à 1,91% l'an.

#### **PRET ORIGINE DES FONDS- HYPOTHEQUE LEGALE DE PRETEUR DE DENIERS**

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de trois cent mille euros (300 000,00 eur) provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de trois cent mille euros (300 000,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

Par suite des stipulations et déclarations respectivement contenues dans l'acte de prêt précité et dans le présent acte de vente, tous deux passés en la forme authentique, le **PRETEUR** se trouve investi par l'article 2402 2° du Code civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

L'hypothèque bénéficiant au **PRETEUR** sera conservée par l'inscription qui sera prise à son profit.

L'inscription sera requise pour une durée qui cessera d'avoir effet faute d'avoir été renouvelée en temps utile, à l'expiration d'un délai d'une année à partir de la date de la dernière échéance de l'obligation garantie.

#### **DESISTEMENT DE L'HYPOTHEQUE LEGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RESOLUTOIRE**

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

### **PUBLICATION**

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

L'immeuble est entré dans un plus grand corps dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe OLIVIER, notaire à MONTPELLIER le 26 février 1999 pour une valeur globale de six cent cinquante mille francs (650 000,00 frs), soit quatre-vingt-dix-neuf mille quatre-vingt-onze euros et quatre-vingt-six cents (99 091,86 €).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 8 avril 1999 volume 1999P, numéro 4827.

Reprise des engagements suivant acte reçu par Maître Dominique GOLAVASSAL, notaire à AIMARGUES le 17 janvier 2022 pour une valeur globale de cinq cent mille euros (500 000,00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

Le représentant de la société vendeuse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : MONTPELLIER II Centre des Finances Publiques 40, rue Louvois CS 20978 34187 MONTPELLIER CEDEX 4,
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

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

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

- Madame Linda AMAR, titulaire de 689 parts sociales numérotées de 1 à 689.
- Monsieur Vincent HUGUET, titulaire de 1 part sociale numérotée 690.

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

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **VENDEUR**.

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

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

#### DOMICILE FISCAL

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

- Madame Linda AMAR, demeure à MONTPELLIER (34090) - Résidence St Charles - Appart 511 - 61, avenue Saint Charles et dépend du centre des finances publiques de MILLENAIRE, 156 Rue Alfred Nobel 34960 MONTPELLIER Cedex 2.

- Monsieur Vincent HUGUET, demeure à PARIS (75012) - 20, rue Moreau et dépend du centre des finances publiques de PARIS 12ème - P27 Bis Rue des Meuniers 75602 PARIS Cedex 12.

#### OBLIGATION DECLARATIVE

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

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

**IMPOT SUR LA MUTATION**

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

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

L'assiette des droits est de QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	18 000,00
400 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4 800,00
400 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	427,00
18 000,00			
<b>TOTAL</b>			<b>23 227,00</b>

**CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE**

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

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette (€)</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant (€)</b>
Contribution proportionnelle taux plein	400 000,00	0,10%	400,00

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**



## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées entre le **VENDEUR** et Monsieur Pierre Edmond Henri DUTHEIL, dirigeant de société, demeurant à PIGNAN (34570) 5 impasse des amandiers suivant acte sous seing privé en date à AIMARGUES (Gard), du 19 mai 2021. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Pierre Edmond Henri DUTHEIL, dirigeant de société, demeurant à PIGNAN (34570) 5 impasse des amandiers a substitué dans tous ses droits l'**ACQUEREUR** aux présentes aux termes d'un acte de substitution en date à XXXX du XXXX demeure ci-joint et annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare, sous sa seule responsabilité, que cette substitution ne concerne pas des personnes qui, d'une manière habituelle, se livrent ou prêtent leur concours, même à titre accessoire, aux opérations portant sur les biens d'autrui relatives notamment à l'achat ou à la vente d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Il est précisé que toute somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation ou de dépôt de garantie par Monsieur Pierre Edmond Henri DUTHEIL, dirigeant de société, demeurant à PIGNAN (34570) 5 impasse des amandiers lors du contrat originaire a fait l'objet d'un règlement direct entre les parties, ainsi déclaré.

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

#### REMISE DES PIECES

Pour répondre aux exigences de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, les pièces suivantes ont été communiquées à l'**ACQUEREUR** :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
  - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
  - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
  - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
  - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- que ces pièces lui ont été communiquées par mail avec son accord,
- que ces pièces étaient jointes au mail.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- 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 qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 18 juin 2021 et certifié à la date du 17 juin 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Étant précisé que cet état a été prorogé les 17 août 2021, 20 octobre 2021 et 27 décembre 2021.

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, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs.

#### 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.

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

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

#### CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

#### IMPOTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

#### CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

#### ASSURANCE

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

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, l'**ACQUEREUR** doit se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

##### **Note d'urbanisme**

Une note d'urbanisme a été délivrée par la mairie de MONTPELLIER en date du . 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.

#### SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable.

L'article L 632-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis. Sont également soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du*

*code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable."*

#### **SECTEUR SAUVEGARDE**

L'immeuble se trouve dans un secteur sauvegardé créé conformément aux dispositions de l'article L 313-1 du Code de l'urbanisme et de l'article L 641-1 du Code du patrimoine.

Par suite, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut comporter l'indication des immeubles ou parties intérieures ou extérieures d'immeubles :

- dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;
- dont la démolition ou la modification pourra être imposée par l'autorité administrative à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

En outre, les travaux non soumis à permis de construire à effectuer à l'intérieur des immeubles doivent être précédés, aux termes des dispositions de l'article R 421-17 du Code de l'urbanisme, d'une déclaration préalable dans la mesure où le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou est mis en révision, à l'exception des travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

Observation est faite :

- que les délais de base pour l'instruction des autorisations situées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité sont de :
  - deux mois pour une déclaration préalable,
  - quatre mois pour un permis de construire,
  - trois mois pour un permis de démolir.
- que les opérations de restauration immobilière consistant en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, doivent, si elles n'ont pas été prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, être déclarées d'utilité publique.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION**

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 8 juin 2021.

Par lettre en date du 2 août 2021 le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

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

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

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années à l'exception des travaux de consolidation de la façade côté place Jean Jaurès ainsi qu'il est dit ci-après pour lesquels la copropriété a voté la

souscription d'une assurance dommages ouvrage ; lesdits travaux étant en voie d'achèvement à la date des présentes.

- 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.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 <sup>er</sup> juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du	Immeuble bâti	6 mois

	Code de la construction et de l'habitation		
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

#### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

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

#### **Pour les parties privatives**

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb.
- Diagnostic amiante.
- Etat parasitaire.
- Diagnostic de performance énergétique.

#### **Pour les parties communes**

Néant

#### Mérules

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

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule 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.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à usage professionnel. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation de gaz.

#### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à usage professionnel. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

#### **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 bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.



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

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

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

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

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

#### DISPOSITIFS PARTICULIERS

##### Détecteur de fumée

L'article R 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.

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

##### Broyeur

Il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

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

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

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

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

##### Assainissement

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

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 des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

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

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

#### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

#### **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.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

La base de données suivante a été consultée :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de cette consultation est annexée.

### **REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE**

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 3 janvier 2022 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que l'**ACQUEREUR** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

#### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14

de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AA6 - 722 - 532.

#### CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

#### DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas à l'**ACQUEREUR** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

#### **FICHE SYNTHETIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 11 mars 2021 dont une copie est annexée.

#### **EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

#### **FONDS DE TRAVAUX**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

#### REGLEMENTATION - ASCENSEURS

Le **BIEN** dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'**ACQUEREUR** que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 et R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

#### Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

#### Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

#### Contrat d'entretien et de maintenance

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

L'**ACQUEREUR** est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

#### GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 159,10 M<sup>2</sup> pour le lot numéro VINGT-HUIT (28)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par OCCI EXPERTISE 101 Impasse des Capitelles 34400 VILLETTELLE le 29 décembre 2021 annexée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour l'**ACQUEREUR** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par l'**ACQUEREUR** dans un délai d'un an à compter des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de lots susceptibles d'en modifier la superficie ci-dessus indiquée.

Une attestation mentionnant les dispositions de l'article 46 est remise à l'instant même à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** qui le reconnaissent et en donnent décharge.

#### STATUT DE LA COPROPRIETE

##### Règlement de copropriété

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents relatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division.

Il s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues au règlement de copropriété sus-énoncé et dans ses modificatifs éventuels.

Il atteste être parfaitement informé que les dispositions du règlement de copropriété s'imposent à lui, sauf dans la mesure où des dispositions législatives postérieures à son établissement viendraient à le modifier et ainsi s'imposer à l'ensemble des copropriétaires.

L'**ACQUEREUR** est subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour le **VENDEUR** du règlement de copropriété, de son ou de ses modificatifs et des décisions régulièrement prises par l'assemblée des copropriétaires.

Il sera tenu de régler tous les appels de fonds qui seront faits par le syndic à compter de ce jour.

Le notaire avertit les parties que toutes les clauses du règlement de copropriété s'imposent, même celles réputées illicites tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision soit judiciaire soit d'une assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. Toutefois, si le règlement contient des clauses obsolètes, c'est-à-dire des clauses qui, lors de son établissement, étaient conformes aux prescriptions légales mais dont le contenu a été modifié ultérieurement par une nouvelle législation, celles-ci ne peuvent plus s'appliquer.

#### Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :  
 RICHTER SYNDIC, 45 Rue de la Vieille Poste , 34000 MONTPELLIER  
 (HÉRAULT)

### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du 3 janvier 2022 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 3 janvier 2022 est annexé.

### Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

### Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndicat des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

### Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

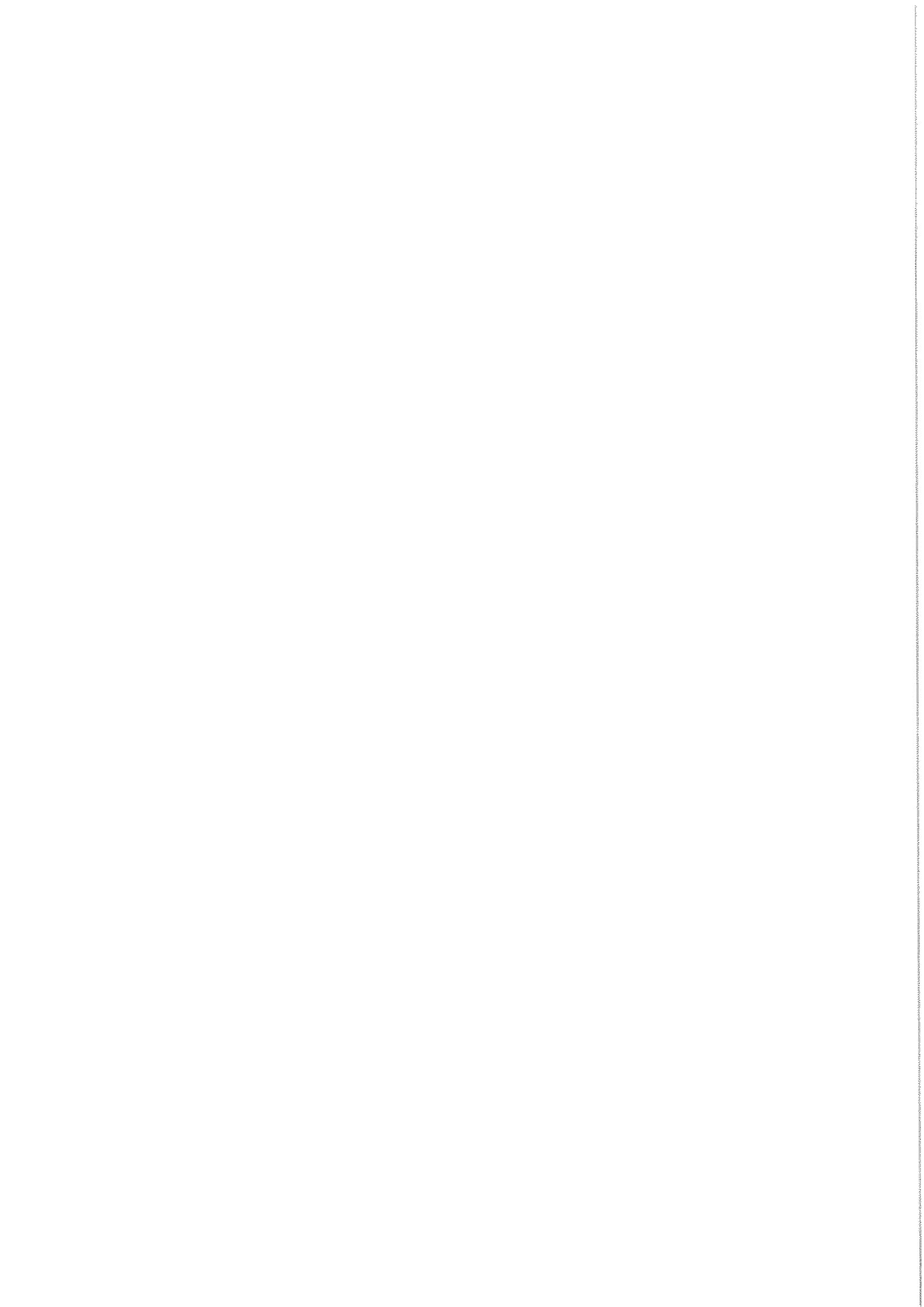
L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter du 20 mai 2021.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'au 19 mai 2021.

### Sinistre en cours

Il résulte des procès-verbaux d'assemblées générales que des mesures de sécurisation de la façade de l'immeuble côté place Jean Jaurès (pose de tirants) ont été votés avec désignation d'un Bureau d'études Techniques et souscription d'une assurance dommages ouvrage. L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.

Il est ici précisé que la copropriété a demandé à son assureur AXA de désigner un expert pour déterminer si le sinistre susvisé est la résultante de la sécheresse intervenue en 2018.





### Etat contenant diverses informations sur la copropriété

Le certificat délivré par le syndic à la date du 3 janvier 2022 dans le cadre de l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 n'a pas révélé d'empêchement à la réalisation de la vente, ce certificat est annexé.

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic à la date du 3 janvier 2022 est annexé.

### Absence de convocation à une assemblée générale entre l'avant-contrat et la vente

Le **VENDEUR** atteste en outre n'avoir reçu depuis la conclusion de l'avant-contrat de convocation pour une assemblée des copropriétaires, ni avoir reçu précédemment à l'avant-contrat de convocation pour une assemblée générale entre celui-ci et ce jour.

### Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** des charges de copropriété contenues dans l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 modifié, lequel dispose :

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1°) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.*

*2°) Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.*

*3°) Le trop ou moins perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Etant ici toutefois précisé que le transfert des charges n'est pris en compte par le syndic des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967).

Tout aménagement entre les parties des dispositions sus énoncées n'a d'effet qu'entre elles et reste inopposable au syndic des copropriétaires.

Par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

### Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'**ACQUEREUR** supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et le coût des travaux votés à compter du 20 mai 2021.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés jusqu'au 19 mai 2021.

### Sinistre en cours

Il résulte des procès-verbaux d'assemblées générales que des mesures de sécurisation de la façade de l'immeuble côté place Jean Jaurès (pose de tirants) ont été votés avec désignation d'un Bureau d'études Techniques et souscription d'une assurance dommages ouvrage. L'**ACQUEREUR** déclare en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.

Il est ici précisé que la copropriété a demandé à son assureur AXA de désigner un expert pour déterminer si le sinistre susvisé est la résultante de la sécheresse intervenue en 2018.

De convention expresse entre les parties en cas d'indemnisation par la compagnie d'assurance dans le cadre de l'état de catastrophe naturelle au titre de ce sinistre, la quote-part correspondant au lot vendu reviendra au **VENDEUR** et lui sera restituée par l'**ACQUEREUR** dans les dix jours de son encaissement.

#### Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'il n'existe actuellement pas de procédure en cours sauf le sinistre susvisé.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **VENDEUR**. En conséquence, le **VENDEUR** déclare se désister en faveur de l'**ACQUEREUR** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN à l'exception de ce qui est dit ci-dessus au titre du sinistre en cours susvisé s'agissant des fissures de façade.**

#### Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble n'ont été décidés par le syndic depuis la date de signature de l'avant-contrat.

#### Règlement définitif des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, PAR la comptabilité de l'Office Notarial, la somme de cinq cent dix-sept euros et cinquante-neuf centimes (517,59 eur) correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours.

#### Solde des exercices antérieurs

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné que le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Toutefois s'agissant des exercices antérieurs à celui au cours duquel la vente est intervenue, le solde créditeur ou débiteur non encore imputé sur le compte du copropriétaire fera le bénéfice ou la perte du **VENDEUR** exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser à l'**ACQUEREUR** à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées à ce titre, et l'**ACQUEREUR** s'engageant également à rembourser au **VENDEUR** sans délai, le solde créditeur qui pourrait subsister concernant ces exercices antérieurs.

En tout état de cause, l'**ACQUEREUR** s'oblige à adresser au **VENDEUR** le relevé de compte de charges où figurera le solde de compte débiteur ou créditeur de l'exercice antérieur.

L'état révèle l'existence d'une cotisation annuelle à un fonds de travaux.

Ces sommes sont rattachées aux lots et sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Par suite, les parties conviennent d'effectuer le remboursement des sommes ainsi versées ce jour, l'**ACQUEREUR** devenant alors subrogé dans les droits du **VENDEUR** sur ce fonds.

### Reconstitution des avances

Conformément aux indications figurant dans l'état du syndic susvisé, l'**ACQUEREUR** verse ce jour directement hors la comptabilité de l'office notarial au **VENDEUR**, qui le reconnaît et en donne quittance, le montant des avances que ce dernier détient à l'encontre du syndicat des copropriétaires, par suite il deviendra directement cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

### Election de domicile pour l'opposition du syndic

Pour l'opposition éventuelle du syndic, domicile spécial est élu en l'office notarial du notaire rédacteur des présentes, détenteur des fonds.

### Notification de la mutation au syndic – Article 20 loi 10 juillet 1965 -

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, un avis de la vente sera adressé sous quinze jours au syndic de copropriété et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, par acte d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par le **VENDEUR**.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **VENDEUR** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation judiciaire de cette opposition.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire au syndic de copropriété. A cette occasion, l'**ACQUEREUR** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

1°) Pour en avoir fait l'acquisition alors que la société était en cours d'immatriculation, aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe OLIVIER, Notaire à MONTPELLIER (Hérault) le 26 février 1999, de Monsieur Pierre Paul FAVRE, retraité, divorcé en premières noces et non remarié de Madame Jacqueline Marie Thérèse Pierrette CADET, demeurant à MONTPELLIER (Hérault), 10 Rue de la Loge, né à MONTPELLIER (Hérault), le 4 octobre 1931

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le le 8 avril 1999 volume 1999P, numéro 4827.

2°) Par suite de l'immatriculation de la société dénommée **SCI DU 10 RUE DE LA LOGE** intervenue en date du 4 mars 1999, ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, ce jour un instant avant les présentes l'acte constatant la reprise des engagements de ladite société avec dépôt d'un extrait KBIS en date du 11 août 2021.

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure figure dans une note demeurée ci-jointe et annexée.

### NEGOCIATION

La vente a été négociée par THELENE ENTREPRISES titulaire d'un mandat donné par le vendeur sous le numéro 7300 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui déclare en avoir seul la charge doit à l'agence une rémunération de VINGT-HUIT MILLE HUIT CENTS EUROS (28 800,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

### 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 déterminant de son consentement.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

### RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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."*

### **CONVENTIONS ANTERIEURES**

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement régularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### **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 PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** 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.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [d.gola-vassal@notaires.fr](mailto:d.gola-vassal@notaires.fr).

Si ces 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'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

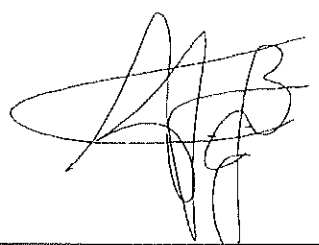
### **DONT ACTE sans renvoi**

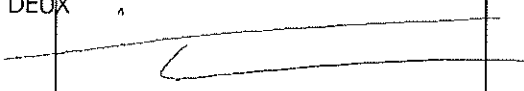
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

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

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


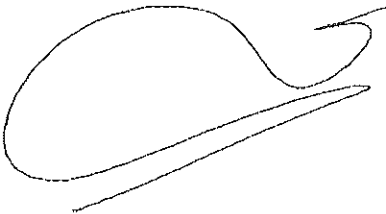
Recueil de signature de Me FLANDIN VALÉRY

<p><b>M. DIENE Adam</b> <b>représentant de</b> <b>NAUSITOE a signé</b></p> <p>à PRADES-LE-LEZ le 17 janvier 2022</p>	
--	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>FLANDIN VALÉRY a</b> <b>signé</b></p> <p>à PRADES-LE-LEZ L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX SEPT JANVIER</p>	
---	--



Recueil de signature de Me GOLA-VASSAL DOMINIQUE

<p><b>Mme AMAR Linda</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>SCI DU 10 RUE DE</b> <b>LA LOGE a signé</b></p> <p>à AIMARGUES le 17 janvier 2022</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>GOLA-VASSAL</b> <b>DOMINIQUE a signé</b></p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX SEPT JANVIER</p>	

SCI DU 10 RUE DE LA LOGE  
Société civile immobilière  
Capital de 105.189,82 EUR  
Siège Social : 10, rue de la Loge – 34000 MONTPELLIER  
RCS MONTPELLIER : 422 094 342

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE REUNIE EXTRAORDINAIREMENT

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le 20 Mars 2021

A 8 heures,

Les associés de la société se sont réunis extraordinairement en assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement au siège social, sur convocation de la gérance.

D'après la feuille de présence signée par les membres à leur entrée en séance, sont présents ou représentés :

Madame Linda AMAR, titulaire de 689 parts sociales ..... 689 parts sociales  
Numérotées de 1 à 689

*L. Amar*

Monsieur Vincent HUGUET, titulaire de 1 part sociale ..... 1 parts sociales  
Portant le n° 690

*V. Huguet*

TOTAL au nombre de parts sociales comportant le capital social  
CI ..... 690 parts sociales

Madame Linda AMAR préside la séance en qualité de GERANTE

La présidente constate, en conséquence, que l'assemblée peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité requise.

La présidente dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée :

- le rapport de la gérance,
- le texte des résolutions proposées,
- la feuille de présence.

Elle déclare que ces mêmes pièces ont été mises à la disposition des associés non-gérants plus de quinze jours avant la date de l'assemblée et qu'ils ont eu la possibilité de poser, pendant le même délai toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte à l'unanimité.

Puis elle rappelle que l'ordre du jour de la présente assemblée est le suivant :

**ORDRE DU JOUR**

- Pouvoirs donnés à Madame Linda AMAR, avec faculté de substituer, à l'effet de :
- 1. EFFECTUER toutes les formalités afin que les biens et droits immobiliers ci-après désignés acquis alors que la société était en cours d'immatriculation, soient mutés dans le patrimoine de la société.
- 2. VENDRE les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété dépendant d'un immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et caves situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 10 Rue de la loge et rue de la vieille où il porte les numéros 7 et 9

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HT	6	10, RUE DE LA LOGE	00 ha 04 a 07 ca

**Le lot de copropriété suivant :**

Le lot 28, A CREER, provenant de la division du lot 27 en les numéros 28 et 29, devant consister en :

Au deuxième étage, une pièce à usage de laboratoire, 2 salles de soins, un couloir, une salle d'attente, un bureau, une entrée, un accueil, un dégagement, un lavabo, un WC et deux pièces à usage de laboratoire.

Et les cent un /mille vingt-cinquièmes (101 /1025 èmes) des parties communes générales.

Et les cent / huit cent quarante quatrièmes (100/844èmes) des charges d'escalier.

Et les deux cent soixante sept / mille quarante sixièmes (267/1.046èmes) des charges d'ascenseur.

Ainsi qu'il est figuré en teinte verte sur le plan ci-annexé.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que la désignation du lot VINGT SEPT est la suivante :

**Lot numéro vingt-sept (27)**

Un local à usage professionnel sis aux deuxième, troisième et quatrième étages comprenant :

Au deuxième étage : entrée, accueil, couloir, salle d'attente, trois salles de laboratoire, deux salles de soins, un bureau, WC, lavabo, dégagement et une cour

Au troisième étage : un atelier

Au quatrième étage : un rangement

Le tout d'une superficie de 197,07 m2 tel qu'il figure en teinte verte sur le plan N° II demeuré joint et annexé à l'acte modificatif de l'état descriptif de division reçu par Maître GRASSET notaire à BAILLARGUES

Et les cent vingt-neuf /mille vingt-cinquièmes (129 /1025 èmes) des parties communes générales.

Et les cent vingt neuf / huit cent quarante quatrièmes (129/844èmes) des charges d'escalier.

Et les trois cent cinquante deux / mille quarante sixièmes (352/1.046èmes) des charges d'ascenseur.

Moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 Euros) payable comptant.

Le tout sous les charges et conditions que la gérance jugera convenables, avec faculté de substituer.

La présidente donne lecture du rapport de la gérance. Puis elle ouvre la discussion.

**DISCUSSION**

Diverses observations sont échangées et personne ne demandant plus la parole, la présidente met aux voix la résolution figurant à l'ordre du jour.

**RESOLUTION UNIQUE**

Tous pouvoirs sont donnés à Madame Linda AMAR, avec faculté de substituer, à l'effet de :

EFFECTUER les formalités susvisés

VENDRE les biens et droits immobiliers ci-dessus visés dans les conditions susvisées, le tout sous les charges et conditions qu'elle jugera convenables.

Cette résolution est mise aux voix et est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, la séance est levée à 10 heures

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès verbal qui, après lecture, a été signé par les associés et la gérance, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

*L. Amar*

certifié conforme  
*L. Amar*

*L. Amar*

## PROCES-VERBAL DE REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le QUATORZE JANVIER

A 14h

Au siège social de la société ci-après nommée.

La Société dénommée **NAUSITOE**, Société par actions simplifiée au capital de 10000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 2 RUE SAINTE-CATHERINE, identifiée au SIREN sous le numéro 890473846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

Se sont réunis les membres du conseil, sur convocation de Monsieur Adam DIENE président,

Sont présents et ont signé le registre de présence :

- o Monsieur Adam DIENE
- o Monsieur Pierre DUTHEIL
- o Monsieur Jérémy DUTHEIL

L'assemblée est présidée par Monsieur Adam DIENE, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration.

En conséquence, Monsieur Adam DIENE, présidant la séance, constate que les administrateurs présents réunissent la moitié au moins des membres en fonction et que le Conseil peut valablement délibérer.

Le secrétariat de la séance est assuré par Monsieur Pierre DUTHEIL,

Le Président de Séance rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur les questions suivantes figurant à l'ordre du jour :

### ORDRE DU JOUR

**ACQUERIR** moyennant le prix de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400 000,00 EUR)** payable comptant et aux charges et conditions suivantes, le bien ci-après désigné.

Et par là-même accepter de signer :

Le prêt accordé par la SOCIETE GENERALE sous la forme authentique à recevoir par Maître FLANDIN, notaire à PRADES LE LEZ

Et la vente à recevoir par Maître GOLA VASSAL notaire à AIMARGUES constatant la réalisation authentique des conditions suspensives stipulées dans l'avant-contrat signé le 19 mai 2021.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MONTPELLIER (HÉRAULT) 34000 10 Rue de la Loge.

Dans un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété élevé de trois étages sur rez-de-chaussée et caves situé à

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HT	6	10 RUE DE LA LOGE	00 ha 04 a 07 ca

Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :

Lot numéro vingt-huit (28)

AD

JM

JP

Au deuxième étage une pièce à usage de laboratoire, deux salles de soins, un couloir, une salle d'attente, un bureau, une entrée, un accueil, un dégagement, un lavabo, un WC et deux pièces à usage de laboratoire.

Et les cent un /mille vingt-cinquièmes (101 /1025 èmes) des parties communes générales.

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

#### ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître NAVARRE notaire à MONTPELLIER le 6 décembre 1949 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 30 janvier 1950, volume 1468, numéro 51.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 25 septembre 1961 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 15 novembre 1961, volume 2809, numéro 4.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 28 octobre 1964 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 26 novembre 1964, volume 3532, numéro 24.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 13 mars 1970 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 mai 1970, volume 5771, numéro 10.

- aux termes d'un acte reçu par Maître DIJON, notaire à MONTPELLIER le 16 mars 1970 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 2 mai 1970, volume 5771, numéro 11.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GRANIER, notaire à MONTPELLIER le 22 février 1971 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 26 mars 1971, volume 11, numéro 68.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GRANIER, notaire à MONTPELLIER le 17 octobre 1973 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 23 novembre 1973, volume 56, numéro 448.

- aux termes d'un acte reçu par Maître SALLES, notaire à MONTPELLIER le 7 octobre 1997 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 31 octobre 1997, volume 1997P, numéro 12622.

- aux termes d'un acte reçu par Maître OLIVIER, notaire à MONTPELLIER le 26 février 1999 , publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1 le 9 mars 1999, volume 1999P, numéro 3391.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES le 17 janvier 2022 , en cours de publication au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1.

#### Conditions générales

Obliger la société au paiement du prix.

Veiller :

- à ce que toutes les prescriptions légales relatives au bien dont il s'agit soient respectées de manière que le constituant ne puisse être ni recherché ni poursuivi à leur sujet ;

- à ce qu'aucune servitude ou prescription ne vienne soit diminuer la valeur dudit bien soit créer des charges financières à l'endroit du constituant non prévues aux présentes.

A D

JD

AP

**S'engager** à prendre le BIEN dans l'état où il se trouve, avec tous ses éléments, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, sauf si ce dernier est considéré comme un professionnel de l'immobilier.

**Rembourser** au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

**Faire** son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services tels que notamment l'eau, l'électricité.

**Se faire remettre** tous titres et pièces, en donner décharge.

**Emprunter** la somme nécessaire au paiement de tout ou partie du prix d'acquisition d'une ou plusieurs personnes, ou de tout établissement de crédit sous les conditions suivantes :

Nature du prêt : PRET A TAUX FIXE

Montant du prêt en principal : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque légale du prêteur de deniers : TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR)

Durée : 60 mois

Taux, hors assurance, de 1,45 % l'an

**Promettre** d'employer le prêt, à due concurrence, au paiement du prix.

**Faire** toutes déclarations quant à l'origine des deniers servant à payer le prix d'acquisition, pour assurer au prêteur le bénéfice du privilège de prêteur de deniers conformément aux dispositions de l'article 2374 2° du Code civil, et/ou le privilège de vendeur conformément aux dispositions de l'article 2374 1° dudit Code.

**Offrir** toute garantie et affecter hypothécairement au profit du prêteur l'immeuble acheté.

**Faire** toutes conventions et déclarations au sujet de l'assurance contre l'incendie des constructions, si elles sont assurées ou s'obliger à les faire assurer dans le cas contraire, prendre tous engagements, accessoires, consentir toutes significations.

### **COPROPRIETE - CHARGES - TRAVAUX**

L'acquéreur sera redevable des charges de copropriété à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Quant aux travaux, ceux votés en cours d'exécution ou non encore exécutés seront à la charge du vendeur jusqu'au 19 mai 2021. Ensuite ils sont à la charge de l'acquéreur.

### **RESOLUTION**

Cette résolution est mise aux voix

**La résolution est adoptée à l'unanimité.**

### **POUVOIRS**

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Adam DIENE, avec faculté de subdéléguer à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 16 heures.

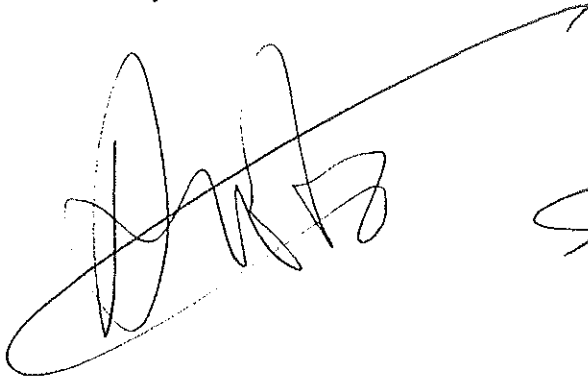
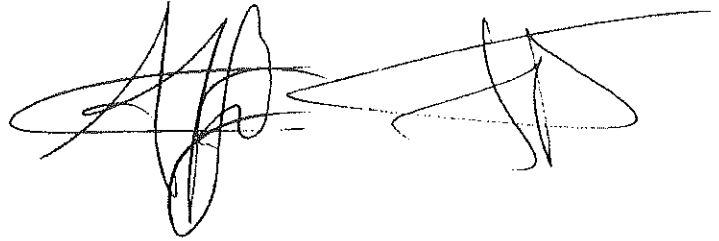
### **FORMALITES**

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les représentants légaux de la société ainsi que par les membres présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

**Pour copie certifiée conforme**



Fait à MONTPELLIER  
Le 14 janvier 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.A handwritten signature in black ink, featuring a large, central loop and several smaller loops and strokes extending to the right.