VILLE DE CLERMONT FERRAND

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **22 juin 2018 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **vingt deux juin deux mille dix huit**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 16 juin 2018, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s :	**Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Philippe BOHELAY, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Sondès EL HAFIDHI, Patricia GUILHOT, Pascal GUITTARD, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU, Odile VIGNAL,**
Excusé(e)s ayant donné pouvoir :	**Christine DULAC-ROUGERIE à Monique BONNET, Edith CANDELIER à Jean-Pierre BRENAS, Louis COUSTÈS à Fabienne MONTEL, Sandrine DUBOC-GEAY à Pascal GUITTARD, Magali GALLAIS à Pierre MIQUEL, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre LAVIGNE à Géraldine BASTIEN, Christian PORTEFAIX à Didier MULLER**
Excusé(e)s :	**François BARRIÈRE**
Absent(e)s :	**Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**
Secrétaire :	**Marianne MAXIMI**

Après l'appel, une minute de silence est faite en mémoire de Monsieur Alain LAFFONT
Madame Patricia GUILHOT demande une interruption de séance qui est accordée par M. le Maire à 18 h 20.
M. le Maire reprend la séance à 18 h 30 après avoir vérifié que le quorum est atteint.
Monsieur le Maire sort pour l'examen, les débats et le vote du Compte Administratif (questions n°2 et n°3).
Madame Françoise NOUHEN, Première Adjointe, préside la séance pour les questions n°2 et n°3.
Madame Dominique ROGUE-SALLARD arrive avant le vote de la question n°2 (fin du pouvoir donné à M. Nicolas BONNET)
Madame Sondès EL HAFIDHI arrive avant le vote de la question n°2 (fin du pouvoir donné à M. Christophe BERTUCAT)
Madame Marion CANALES arrive avant le vote de la question n°2 (fin du pouvoir donné à Mme Nicaise JOSEPH)
M. le Maire reprend la présidence de la séance après le vote de la question n°3
Monsieur Alparslan COSKUN quitte la séance pendant la présentation de la question n°11 et laisse pouvoir à Madame Patricia GUILHOT
Madame Valérie BERNARD quitte la séance pendant la présentation de la question n°16 et laisse pouvoir à Madame Cécile AUDET

Rapport N° 11
ACQUISITION MURS COMMERCIAUX CENTRE COMMERCIAL DE LA GANTIERE

Rapporteur : Monsieur Saïd Akim BARA

Suite à la cessation d'activité dans les murs de l'ancien local commercial à usage de restauration rapide dans le Centre Commercial de la Gantière, la Ville est entrée en négociation pour acquérir ce volume devenu libre de toute activité.

Il s'agit ainsi d'une part, de permettre le déplacement de la pharmacie dans un local lui offrant une façade commerciale donnant sur l'extérieur du centre et d'autre part, à terme, de compléter à partir du local infirmier l'offre en matière de santé. L'ensemble étant de nature à contribuer au maintien de l'activité commerciale et de service au cœur du quartier. Cette démarche s'inscrit dans la reconnaissance du quartier de la Fontaine du Bac, par l'arrêté du 26 avril 2018 de l'Agence Régionale de Santé Auvergne Rhône-Alpes, comme « une zone caractérisée par une offre insuffisante ou par des difficultés dans l'accès aux soins concernant la profession de médecin arrêtées en Région-Rhône-Alpes » (conformément à l'article L1434-4 du code de la santé publique).

Cette intervention de la Ville, attendue des habitants et des commerçants, vient ainsi compléter la requalification du centre commercial que la copropriété va prochainement entreprendre, et au sein de laquelle la Ville est déjà propriétaire des locaux, qu'elle affecte à un service d'accueil du jeune enfant et une maison de quartier.

A l'issue des discussions menées avec le propriétaire des murs, l'indivision DUPLAT, et le titulaire du bail commercial, la Société Civile Immobilière ERKAM, il a été convenu de fixer les points négociés dans un protocole d'accord qui permettra d'engager la régularisation de la vente à intervenir.

Dans une attestation en date du 16 mai, les vendeurs, par l'intermédiaire de leur notaire les représentant, proposent à la Ville les conditions de vente suivantes :

- l'acquisition des murs d'un local commercial ainsi qu'un stationnement extérieur, dans la copropriété du Centre Commercial de la Gantière, cadastrée section EI 478, appartenant à l'indivision DUPLAT moyennant le prix de 70 000 € ;

- le versement d'une indemnité de résiliation du bail commercial de 37 300 €, au locataire commerçant, la Société Civile Immobilière ERKAM.

Le protocole précise également, que sur les montants perçus, propriétaires et locataires des murs, règlent leurs dettes locatives et de consommation de fluides.

Pour permettre la mise en œuvre de ces conditions ainsi que la régularisation de la vente par acte authentique, il vous est proposé, en accord avec votre commission :
- d'accepter les conditions de l'accord telles que détaillées supra et reprises dans le protocole, distribué en commission, étant précisé que les crédits votés au budget primitif 2018 permettent ces dépenses ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le protocole d'accord sus-mentionné ainsi que tout document ou acte afférent à la présente opération.

DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le - 9 JUIL. 2018

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint

Grégory BERNARD

VENTE Cts DUPLAT/VILLE DE CLERMONT-FERRAND
101207901
KR/VS

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre les soussignés:

1°) VENDEURS

Madame Marguerite Marie **CROSMARY**, Retraitée, demeurant à CLERMONT-FERRAND (63000) 192bis, Avenue de la Libération.
Née à SAINT-VINCENT (63320), le 5 mars 1934.
Veuve de Monsieur André Jean Marie **DUPLAT** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR POUR LA MOITIE EN PLEINE PROPRIETE ET POUR LA MOITIE USUFRUIT

Madame Corinne **DUPLAT**, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Antoine Maurice **SACCOMANI**, demeurant à BEAUMONT (63110) 63bis, rue du Docteur Lepetit.
Née à CHAMALIERES (63400) le 14 janvier 1964.
Mariée à la mairie de BILLOM (63160) le 30 juillet 1988 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR UN QUART EN NUE-PROPRIETE

Madame Sylvie Danielle Marcelle **DUPLAT**, Gérante, demeurant à ROMAGNAT (63540) 6, rue Bernard Palissy.
Née à CLERMONT-FERRAND (63000), le 3 décembre 1961.
Veuve de Monsieur Patrice André Paul **CABARET** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.

PROJET

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR POUR UN QUART EN NUE-PROPRIETE

Ci-après dénommés dans le corps du présent acte, « LE VENDEUR » ou « LES VENDEURS » ou « LE BAILLEUR » ou « LES BAILLEURS »
Agissant solidairement entre eux.
De première part.

2°) ACQUEREUR

La commune de **CLERMONT FERRAND,** département du Puy-de-Dôme, dont l'adresse est à CLERMONT FERRAND (63000), 10, Rue Philippe Marcombes, identifiée au SIREN sous le numéro 216 301 135.

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte, l'ACQUEREUR.
De seconde part.

3°) LOCATAIRE-PRENEUR

La société dénommée SARL ERKAM, société à responsabilité limitée au capital de 4000,00 €uros, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63000) rue Fontaine du Bac, Centre Commercial La Gantière, identifiée au SIREN sous le numéro 751756156 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND.

Ci-après dénommée dans le corps du présent acte, le « LOCATAIRE » ou le « PRENEUR »
De troisième part.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Marguerite CROSMARY, veuve de Monsieur André Jean Marie DUPLAT, est présente à l'acte.

- Madame Corinne DUPLAT, épouse de Monsieur Jacques Antoine Maurice SACCOMANI, est présente à l'acte.

- Madame Sylvie DUPLAT, veuve de Monsieur Patrice André Paul CABARET, est présente à l'acte.

- La commune de CLERMONT-FERRAND département du PUY DE DOME est représentée à l'acte par Monsieur Olivier BIANCHI, Maire de ladite commune, domicilé es qualité à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme) en l'Hôtel de ville agissant en sa qualité de Maire de ladite ville et comme tel étant son représentant légal.

Monsieur Olivier BIANCHI lui-même représenté par :

Monsieur Jean-Christophe CERVANTES, conseiller municipal, agissant conformément aux dispositions de l'article L2122-18 du Code général des collectivités territoriales, en vertu d'un arrêté de délégation de pouvoir en date du 19 décembre 2016 déposé à la préfecture du Puy-de-Dôme, le 19 décembre 2016

-La SARL ERKAM est ici représentée par Monsieur Huseyin NAZLIM agissant en qualité de gérant de ladite société agissant en vertu des pouvoirs ++++

Préalablement aux présentes les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

I- Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT,

PROJET

vendeurs de première part susnommés sont propriétaires d'un local à usage commercial et d'un parking ci-dessous désignés :

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à CLERMONT-FERRAND, dénommé "CENTRE COMMERCIAL DE LA GANTIERE" en bordure de la rue de la Fontaine du Bac, comprenant un bâtiment d'un seul niveau composé de deux rangées de magasins, séparées par un mail réservé à la circulation piétonnière.

-Parkings extérieurs

-Circulation et espace verts

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EI	478	RUE FONTAINE DU BAC	00 ha 23 a 55 ca

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

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

Lot numéro un (1)

Le local commercial n°1

Et les neuf cent soixante-sept /dix millièmes (967 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Le parking n°5 à l'extérieur

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

II- Aux termes d'un acte reçu par Maître Katia ROUZIER, le 14 octobre 2001, Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT, VENDEURS, ont consenti un bail commercial, à Monsieur Ramazan KELLECI, lequel a cédé son fonds de commerce avec le bail commercial y attaché, à la société dénommée ERKAM, PRENEUR.

III- La commune de CLERMONT-FERRAND, acquéreur s'est proposé d'acheter lesdits locaux à la condition qu'ils soient libres de toute location ou occupation.

IV- Les parties se sont rapprochés pour convenir de :

*la vente par Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT au profit de la commune de CLERMONT-FERRAND des droits immobiliers ci-dessus désignés au point I du présent EXPOSE.

*et la résiliation du bail commercial par la commune de CLERMONT-FERRAND et la société ERKAM, locataire, moyennant indemnité.

V- Les parties aux présentes déclarent que :

*la vente par Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT faisant l'objet du Chapitre I des présentes

*et la résiliation du bail commercial par la commune de CLERMONT-FERRAND et la société ERKAM, locataire, faisant l'objet du chapitre II des présentes,

PROJET

Forment un tout indissociable, cette indissociabilité constituant la condition essentielle et déterminante de leur présent engagement, de sorte que la régularisation de l'un ne pourra intervenir sans celle de l'autre et ce, à peine de caducité de l'ensemble des présentes conventions.

CECI EXPOSE, il a été arrêté et convenu ce qui suit, sous réserve des conditions suspensives ci-après prévues :

CHAPITRE I : COMPROMIS DE VENTE PAR MADAME MARGUERITE DUPLAT-CROSMARY, MADAME CORINNE SACCOMANI-DUPLAT, MADAME SYLVIE CABARET-DUPLAT AU PROFIT DE LA COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

COMPROMIS DE VENTE

VENDEUR

Madame Marguerite Marie **CROSMARY**, Retraitée, demeurant à CLERMONT-FERRAND (63000) 192bis, Avenue de la Libération.

Née à SAINT-VINCENT (63320), le 5 mars 1934.

Veuve de Monsieur André Jean Marie **DUPLAT** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR POUR LA MOITIE EN PLEINE PROPRIETE ET POUR LA MOITIE EN USUFRUIT

Madame Corinne **DUPLAT**, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Antoine Maurice **SACCOMANI**, demeurant à BEAUMONT (63110) 63bis, rue du Docteur Lepetit.

Née à CHAMALIERES (63400) le 14 janvier 1964.

Mariée à la mairie de BILLOM (63160) le 30 juillet 1988 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR POUR UN QUART EN NUE-PROPRIETE

Madame Sylvie Danielle Marcelle **DUPLAT**, Gérante, demeurant à ROMAGNAT (63540) 6, rue Bernard Palissy.

Née à CLERMONT-FERRAND (63000), le 3 décembre 1961.

Veuve de Monsieur Patrice André Paul **CABARET** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

VENDEUR POUR UN QUART EN NUE-PROPRIETE.

ACQUEREUR

La commune de **CLERMONT FERRAND**, département du Puy-de-Dôme, dont l'adresse est à CLERMONT FERRAND (63000), 10, Rue Philippe Marcombes, identifiée au SIREN sous le numéro 216 301 135.

QUOTITES ACQUISES

La commune de CLERMONT-FERRAND acquiert la pleine propriété des biens.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

CAPACITE

Les VENDEURS, 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 :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- 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 n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

- qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

De son côté, le représentant de l'ACQUEREUR déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du visée par la le *ou* télétransmise à la le , dont une ampliation est jointe.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à CLERMONT-FERRAND, dénommé "CENTRE COMMERCIAL DE LA GANTIERE" en bordure de la rue de la Fontaine du Bac, comprenant un bâtiment d'un seul niveau composé de deux rangées de magasins, séparées par un mail réservé à la circulation piétonnière.

-Parkings extérieurs

-Circulation et espace verts

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EI	478	RUE FONTAINE DU BAC	00 ha 23 a 55 ca

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

Lot numéro un (1)

Le local commercial n°1

Et les neuf cent soixante-sept /dix millièmes (967 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Le parking n°5 à l'exterieur

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

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

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé **(Annexe n°1)**

PLANS DES LOTS

Les plans des lots ne sont pas joints.

Superficie de la partie privative

La superficie de la partie privative des lots de copropriété, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de :

- 141,64 M² pour le lot numéro UN (1)

Le tout ainsi qu'il est développé ci-après.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT 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 CHABERT notaire à CLERMONT-FERRAND le 12 octobre 1976 publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 26 novembre 1976, volume 8807, numéro 20.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :
- aux termes d'un acte reçu par Maître GAGNER, notaire à CLERMONT-FERRAND le 9 mars 1999, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 22 avril 1999, volume 1999P, numéro 4693.

- aux termes d'un acte reçu par Maître GAGNER, notaire à CLERMONT-FERRAND le 7 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND le 31 janvier 2006, volume 2006P, numéro 1418.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître COUDERC, notaire à CLERMONT FERRAND le 27 octobre 1978 publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 24 janvier 1979 volume 10034, numéro 2.

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHABERT, notaire à CLERMONT FERRAND le 17 janvier 1977 publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 26 janvier 1977 volume 8921, numéro 2.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle, l'immeuble devant alors être libre de toute location ou occupation.

Etant ici précisé qu'actuellement le bien est loué au profit de SARL ERKAM (KFB) dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63000) rue Fontaine du Bac pour un usage commercial de restaurant aux termes d'un bail commercial reçu par Maître Katia ROUZIER, notaire à CLERMONT-FERRAND le 14 octobre 2011 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020. Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de neuf mille sept cent quatre-vingt-dix-huit euros et quatre-vingt-seize centimes (9 798,96 eur). Le loyer est convenu payable d'avance.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu une copie du bail ce jour et une autre est demeurée ci-annexée (**Annexe n°2**) et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies.

Il est ici rappelé que ce contrat de bail fera l'objet d'une résiliation conventionnelle de bail concomittamment à la réitération des présentes en acte authentique ainsi qu'il résulte du Chapitre II du présent protocole.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (70 000,00 EUR)**.

Il est ici expréssement convenu que l'ACQUEREUR prendra en outre à sa charge le paiement au profit de la société ERKAM, actuel locataire desdits biens, d'une indemnité de résiliation du bail commercial d'un montant de TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (37 300,00 EUR) ainsi qu'il sera plus amplement expliqué au Chapitre II du présent protocole.

PAIEMENT DU PRIX

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, de l'intégralité du prix et des frais de réalisation.

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

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

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

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'ACQUEREUR.

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

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES COINDIVISAIRES

Le prix de vente est ventilé comme suit entre chacun des vendeurs coindivisaires :

- à Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY à concurrence de la moitié en pleine propriété et de la moitié en usufruit soit pour QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42 000,00 EUR)

-à Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT à concurrence de un quart en nue-propriété soit pour QUATORZE MILLE EUROS (14 000,00 EUR)

-à Madame Sylvie CABARET-DUPLAT à concurrence de un quart en nue-propriété soit pour QUATORZE MILLE EUROS (14 000,00 EUR)

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

NEGOCIATION

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

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

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

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

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

Purge du droit de préférence du locataire du bail commercial

Le **BIEN** étant loué à la société ERKAM suivant un bail commercial, le locataire bénéficie d'un droit de préférence en vertu de l'article L145-46-1 du Code de commerce.

Le prix et les conditions convenus par les présentes seront notifiés, sous la forme d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au locataire. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire, qui dispose alors d'un délai d'un mois pour faire connaître son acceptation. À compter de la date d'envoi de son acceptation, il bénéficie d'un délai de deux mois pour réaliser la vente. Ce délai est

prorogé à quatre mois si l'acceptation de l'offre par le locataire est subordonnée à l'obtention d'un prêt.

À l'expiration de ce délai, si la vente n'est pas réalisée, l'acceptation de la vente est sans effet. Dans le cas contraire, si elle est réalisée, les présentes ne produiront plus leurs effets entre les parties.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1°/ Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que **l'ACQUEREUR** déclare être : *« Restauration rapide, plats à emporter, kebab, pizzeria,»*,

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

2°/ Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

3° / Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR.

4°/ Délivrance d'un Etat Hypothécaire hors Formalité ne révélant ni commandement de saisie, ni inscriptions garantissant des créances dont le solde serait supérieur au prix de vente, ni servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celles qui auraient pu être déclarées aux présentes.

En cas de dettes inscrites pour un montant supérieur au prix de vente : obtention de l'accord exprès du créancier inscrit sur la présente vente, avec accord sur le prix de vente, ainsi que sa renonciation au droit de purge, de surenchère et au droit de suite, et mainlevée desdites inscriptions.

5°/ Qu'il n'y ait pas de commandement de saisie.

6°/ Réitération en acte authentique de la résilation du bail commercial objet des présentes (CHAPITRE II).

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

L'**ACQUEREUR** étant une personne visée par l'article L 313-2 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L313-1 du Code de la consommation, en outre son représentant déclare ne pas recourir à l'obtention d'un prêt.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de SEPT MILLE EUROS (7 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

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

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

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

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantira 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, 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**.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,

PROJET

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique 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, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

PROJET

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 FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle 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 fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, 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** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

CONTRAT D'AFFICHAGE ET D'ANTENNE DE TELEPHONIE

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

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à cette vente.

SUR LA SITUATION LOCATIVE :

Le vendeur déclare :

- Que le bien vendu est loué ainsi qu'il a été dit ci-dessus,
- Que la vente n'a pas été précédée de la délivrance à un locataire, et ce en vue de la vente, d'un congé non relaté aux présentes pouvant ouvrir un quelconque droit de préemption.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme sont demeurés ci-annexés (**Annexe n°3**).

- note informatisée d'urbanisme délivrée par la mairie de CLERMONT-FERRAND le 3 juin 2018.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence 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 ces documents.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;

d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

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

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

La construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'ACQUEREUR est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

ABSENCE D'AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT

Il est indiqué aux parties que si une convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnées à l'égard de l'A.P.L. a été conclue, celle-ci s'impose de plein droit au nouveau propriétaire de l'immeuble de sorte que celui-ci, personne physique, ne peut en principe occuper le logement par lui-même ou sa famille pendant toute sa durée, étant observé qu'une telle convention est d'une durée minimale de 9 ans et se renouvelle par tacite reconduction tous les trois ans sauf dénonciation.

Le VENDEUR déclare qu'aucune convention avec l'Etat visée à l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation, dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnées à l'égard de l'A.P.L. n'a été conclue.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les biens objet des présentes.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

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

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 ;

- que la liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 susvisé, mais que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Il est précisé que le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par le cabinet DEKRA situé à CLERMONT-FERRAND (63000) Parc Technologique La Pardieu, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée (**Annexe n°4**) indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

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

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non

friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Pour les parties privatives

Un état établi par le cabinet DEKRA susvisé le 27 avril 2018, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-annexé **(Annexe n°5)** .

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Pour les parties communes

Un diagnostic technique établi par le cabinet ALIZE le 17 mars 2006 est demeuré ci-annexé **(Annexe n°6)**.

Ce diagnostic porte seulement sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

Il est précisé que le syndicat des copropriétaires devra être mis en demeure par le propriétaire de mettre à jour rapidement le diagnostic amiante par rapport aux nouvelles modalités issues des arrêtés de décembre 2012 et juin 2013.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

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

Mérules

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

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

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

PROJET

Contrôle de l'installation de gaz

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

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage commercial. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

Est demeuré annexé à titre informatif l'attestation consuel en date du 29 septembre 2008 établi par l'entreprise SOCOTEC dont le siège est à CLERMONT-FERRAND, La Pardieu 8 avenue Léonard de Vinci. (**Annexe n°7**)

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic établi à titre informatif par le cabinet DEKRA le 27 avril 2018, est demeuré ci-annexé (**Annexe n°8**).

Il en résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

« Période de relevés de consommations considérée : ABSENCE DE CONSOMMATIONS ET DE CHAUDIERE LE JOUR DU REPERAGE »

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

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

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

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.

Fibre optique

Lorsqu'une demande de raccordement à un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique est effectuée par le propriétaire, le locataire ou un occupant de bonne foi d'un logement d'un immeuble comportant plusieurs logements ou d'un immeuble à usage mixte dans les conditions prévues à l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion, le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer, nonobstant toute convention contraire, sans motif sérieux et légitime conformément au II du même article 1er, à l'installation de telles lignes dans les parties communes de l'immeuble de manière à permettre la desserte de chacun des logements, sous réserve que l'immeuble dispose des infrastructures d'accueil adaptées.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

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

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

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

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

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

L'ACQUEREUR prend le bien immobilier en l'état, le prix ci-dessus convenu tenant compte de cette situation.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas déposé de déclaration ad'ap, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité :

- que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'ACQUEREUR, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

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

L'**ACQUEREUR** déclare :

- Expressément dispenser le notaire rédacteur des présentes, de faire établir un diagnostic sur le système d'assainissement collectif.
- Et faire son affaire personnelle de la situation, sans recours contre le VENDEUR tant sur un plan technique que financier.

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré le 23 avril 2018 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé.**(Annexe n°9)**

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 modérée.

Secteur d'information sur les sols

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que :

- l'immeuble n'a pas subi, à sa connaissance de catastrophes naturelles technologiques ou minières telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes,

- pendant la période où il a été propriétaire, le **BIEN** n'a pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

RADON

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq.m-3).

Une note concernant les risques d'exposition au Radon est demeurée ci-annexée aux présentes **(Annexe n°10)**

PROJET

Le département du Puy-de-Dôme est situé en niveau modéré de 101 à 150Bq/m3.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire) conduit à classer les communes en 3 catégories.

La Commune de CLERMONT-FERRAND est classifiée comme une Commune à potentiel de catégorie 3, ainsi qu'il résulte de ladite cartographie établie par l'IRSN dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes **(Annexe n°11)**

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 6% dépassent 400 Bq.m-3.

CONSULTATION BASE GEORISQUES

Une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques issue de la consultation de la base GEORISQUES en date du 23 avril 2018 est demeurée ci-annexée aux présentes **(Annexe n°12)**

Il en résulte notamment :

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'ensemble immobilier objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'immeuble objet des présentes est exposé aux retrait-gonflements des argiles : *aléa fort*

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à ces situations.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°/ Base de données BASIAS

La Commune de CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme) est répertoriée dans la base de données BASIAS (Inventaire historique des sites industriels et activités de service) ainsi qu'il résulte d'un extrait demeuré ci-annexé aux présentes **(Annexe n°13)**

2°/ Base de données BASOL

La Commune de CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme) n'est pas répertoriée dans la base de données BASOL (site de pollution des sols), ainsi qu'il résulte de l'extrait demeuré ci-annexé aux présentes **(Annexe n°14)**

3°/ Base de données installations classées : ICPE

La Commune de CLERMONT-FERRAND Puy-de-Dôme) recense TRENTE-TROIS installations classées sur son territoire ainsi qu'il résulte d'un extrait de la base de données des installations classées (ICPE), demeuré ci-annexé aux présentes **(Annexe n°15)**

Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

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

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

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

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

    - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
    - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
    - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
    - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou

l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- il n'existe pas de poste à pyralène ;

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

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

L'**ACQUEREUR** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont joints et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

T.V.A. – BIEN IMMOBILIER D'INVESTISSEMENT

Le **VENDEUR** est informé des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il y a dispense de régularisation lorsqu'il s'agit de la vente isolée d'un immeuble inscrit au registre des immobilisations et loué au titre des revenus fonciers ou des bénéfices industriels et commerciaux avec reprise des baux soumis de plein droit ou sur option à la taxe sur la valeur ajoutée, par l'acquéreur dans la mesure où le vendeur n'est pas marchand de biens.

L'**ACQUEREUR** est averti dans ce cas de dispense de régularisation qu'il doit reprendre les baux en cours et poursuivre l'activité passible de la taxe.

Le **VENDEUR** confirme qu'il n'a effectué aucun travaux pouvant donner lieu à une régularisation de TVA par vingtièmes et que le bail n'est pas soumis à TVA.

Si cette déclaration venait à s'avérer erronée, le vendeur s'engage à supporter toutes les conséquences d'une telle régularisation et ce, sans aucun recours contre l'acquéreur, tant sur un plan technique que financier ; l'acquéreur ne devant en aucun cas être débiteur d'une telle régularisation.

Au cas où l'acquéreur deviendrait redevable d'une quelconque régularisation de TVA au titre de l'immeuble objet des présentes et pour une cause antérieure aux présentes ou suite à une déduction de TVA effectuée par le vendeur au titre de ses acquisitions ou des travaux effectués par lui, le vendeur prend l'engagement, dès à présent, de rembourser à l'acquéreur, à première demande de celui-ci, un montant égal à la TVA en cause, ainsi que tous les frais et droits supplémentaires qui lui seraient réclamés par l'administration fiscale au titre de cette régularisation.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

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.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-5 du même Code :

"Tout acte authentique de vente devant notaire relatif à un lot de copropriété comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété."

L'obligation d'immatriculation est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro .

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.

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire, dès avant ce jour, des dispositions de l'article 4-4 du décret du 67-223 du 17 mars 1967 :

"Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique."

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1er 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 regarde 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 134-3 ou L 134-4 1 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.

Il est précisé 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 synthétique

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

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 II 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 décret numéro 2016-1914 du 27 décembre 2016 ainsi qu'un arrêté du même jour sont venus préciser ce régime de fonds de travaux.

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.

Le **VENDEUR** déclare que, conformément à l'article 58 V de la loi du 24 mars 2014, il a été constitué un fonds travaux en vue du financement de travaux futurs au sein de la copropriété dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Le montant dudit fonds de travaux relatif au(x) lot(s) objet(s) de la présente mutation s'élève à ce jour à la somme de +++ €uros ainsi qu'il résulte du pré-état daté susvisé.

De convention expresse entre les parties et par dérogation au principe légal, l'**ACQUEREUR** remboursera au **VENDEUR**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la totalité du montant dudit fonds de travaux attaché à cette date au(x) lot(s) présentement vendu(s).

PROJET

MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **VENDEUR** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à celle-ci :

- 141,64 M² pour le lot numéro UN (1)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le cabinet DEKRA susvisé le 27 avril 2018 et annexée **(Annexe n°16)**.

Les parties ont été informées 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 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 de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

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.

CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

1. Syndic de copropriété

Le syndic est , , ,

2. Respect du règlement de copropriété

L'ACQUEREUR s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété sus-énoncés et dans leurs modificatifs éventuels ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété, et ce, dès le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes. Il sera alors subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant des stipulations dudit règlement, en fera son affaire personnelle et les exécutera ainsi qu'il s'y oblige expressément et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

3. Répartition entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Principes légaux :

Le rédacteur a informé les parties, qui le reconnaissent, des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charge sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et 5 du décret du 17 Mars 1967) ;

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **VENDEUR** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965) ;

- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **VENDEUR** ou **ACQUEREUR**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, selon les modalités adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires ;

- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 Mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

- Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes :

Il est convenu entre les parties que le **VENDEUR** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** remboursera, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au **VENDEUR** le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au vendeur.

B - Travaux :

Le **VENDEUR** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à la date ce jour, **sauf ce qui est dit ci-dessous,** que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. L'**ACQUEREUR** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date.

ETANT ICI PRECISE qu'il est expressément convenu entre les parties, que L'ACQUEREUR supportera les travaux qui seront votés dans les assemblées générales à venir dans la mesure où elle sera devenue propriétaire au moment des appels de fonds desdits travaux.

Le coût des travaux effectués entre le compromis et la vente et ne donnant lieu à aucun vote (travaux d'urgence) seront à la charge de l'ACQUEREUR dans la mesure où la vente se réalise.

En conséquence, en cas de réunion d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la date de l'acte authentique de vente, le **VENDEUR** devra en informer l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et lui communiquer l'ordre du jour de cette assemblée au moins huit jours avant la tenue de ladite assemblée. L'**ACQUEREUR** pourra alors donner des instructions écrites au **VENDEUR** qui devra, dans ce cas, assister à la réunion de l'assemblée des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions de l'**ACQUEREUR**. Le **VENDEUR** pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir à l'**ACQUEREUR** à l'effet de le représenter à cette assemblée.

Etant ici précisé que le vote de l'**ACQUEREUR**, quel qu'il soit, engagera le **VENDEUR** en cas de non réitération des présentes.

En cas de non-respect de ses engagements par le **VENDEUR**, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non par l'**ACQUEREUR** mais par le **VENDEUR**.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, leur montant estimé par le syndic sera versé par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** le jour de la signature de la vente ou payé par compensation avec les sommes à lui dues par l'**ACQUEREUR.**

Les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret sus visé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlements à effectuer par le **VENDEUR** : le **VENDEUR** réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

. l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement, selon la convention arrêtée ci-dessus ;

. tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;

. et plus généralement toute somme devenue exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires du fait de la vente ;

. sans omettre les honoraires de mutation incombant au vendeur tels que ceux-ci seront indiqués dans le questionnaire qui sera délivré par le syndic préalablement à l'acte authentique de vente.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** remboursera, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au **VENDEUR** le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été demandé en intégralité par le syndic au vendeur ainsi qu'il vient d'être expliqué.

- Règlements à effectuer par l'**ACQUEREUR** : l'**ACQUEREUR** supportera :

. les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement à la vente ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à celle-ci ;

. et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires postérieurement à la vente.

Le **VENDEUR** remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de vente, à l'**ACQUEREUR**, le montant des provisions liées aux travaux incombant au **VENDEUR**, votés avant ce jour, exécutés ou non, ou votés jusqu'à la réitération des présentes en acte authentique s'il n'a pas mis l'**ACQUEREUR** en mesure de participer à l'Assemblée Générale, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe "*B - Travaux* ".

Etant ici précisé que les montants des provisions desdits travaux devront avoir été indiqués par le syndic dans l'état daté.

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, ce qu'elles s'engagent à effectuer dans un délai de quinze jours à première demande de l'une ou de l'autre.

Ainsi, pour ce qui concerne les travaux incombant au **VENDEUR** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic à l'**ACQUEREUR**, les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

Le **VENDEUR** s'engage à rembourser lesdites sommes à l'**ACQUEREUR** sur présentation de l'appel effectué par le syndic.

C/ SOLDE DU OU DES EXERCICES ANTÉRIEURS

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, 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."

D/ SOLDE DE L'EXERCICE COMPTABLE EN COURS

Lors de la clôture de l'exercice comptable en cours, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par son **VENDEUR** et éventuellement par lui même.

Le solde de compte positif ou négatif fera le profit ou la perte de l'**ACQUÉREUR**.

E/ DIVERS

Pour le cas où l'eau fait partie des charges de copropriété, il est précisé que le syndic de copropriété n'effectue pas de prorata, en conséquence, **VENDEUR** et **ACQUEREUR** en font leur affaire personnelle.

Enfin, si le syndicat de copropriété a eu recours à un emprunt pour financer des travaux ou autres, le **VENDEUR** remboursera à l'**ACQUEREUR** la quote-part afférente au lot vendu du capital restant dû à la date de réitération authentique des présentes.

Les parties reconnaissent expressément avoir été informées par le rédacteur des présentes que cette convention sera inopposable au syndicat des copropriétaires et à son représentant.

- Fonds de roulement et fonds de réserve : l'**ACQUEREUR** remboursera au **VENDEUR**, au jour de la vente, le montant de sa part dans le fonds de roulement, s'il en existe, selon les modalités qui seront précisées par le syndic dans l'état daté qu'il sera amené à délivrer préalablement à la signature de celle-ci.

Il en sera de même de toute provision versée par le **VENDEUR** et comptabilisée dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, procès, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 Mars 1967.

L'ACQUEREUR remboursera au VENDEUR, au jour de la vente, le montant de la somme versée par ce dernier au titre de la provision spéciale pour travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par une Assemblée Générale (fonds de réserve travaux conformément à la loi "ALUR").

4. Procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de procédure intentée par la copropriété ou à l'encontre de cette dernière.

Pour le cas où le syndicat des copropriétaires serait partie à une quelconque procédure au jour de l'acte authentique de vente, les parties sont convenues de ce qui suit :

- tous les appels de fonds effectués antérieurement audit jour resteront acquis au syndicat des copropriétaires, qu'elle qu'en soit la date et leur versement par le **VENDEUR**, sans que l'**ACQUEREUR** ait à les rembourser ;

- toutes les conséquences postérieures audit jour de cette ou de ces procédures, qu'elles donnent naissance à une dette (appels de fonds pour la poursuite de la procédure, perte du procès et condamnation ou autre) ou à une créance (gain du procès, remboursement de frais de procédure par l'adversaire condamné ou autre) feront le bénéfice ou la perte de l'**ACQUEREUR** qui sera tenu de leur paiement éventuel en sa qualité de subrogé dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

5. Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, avis de la mutation sera donné, dès la signature de l'acte authentique de vente, au syndic de l'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été averti par le rédacteur des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 précitée et de l'article 5 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, interdisant au Notaire de délivrer, même partiellement, le prix de la vente tant qu'il ne lui aura pas été représenté un certificat de syndic ayant moins d'un mois de date, attestant que ledit **VENDEUR** est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, ou tant que le **VENDEUR** ne lui aura pas donné l'instruction de régler, quel qu'en soit le montant, l'opposition que pourra faire le syndic.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du Notaire rédacteur de l'acte authentique au syndic de copropriété.

DECLARATION RELATIVE A L'ABSENCE DE TRAVAUX MODIFICATIFS

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes, travaux qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires, Il déclare également que la consistance des **BIENS** vendus n'a pas été modifiée de son fait tant par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes que par une modification de leur destination et des travaux non autorisés.

INFORMATION DES PARTIES

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

Les pièces suivantes sont annexées pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- un pré-état daté **(Annexe n°17)** en date du +++++++ comportant :
  * Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente,
  * Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
  * L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
  * L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
  * La quote-part du fonds de travaux attachée aux lots vendus,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années **(Annexe n°18)**
- Le carnet d'entretien de la copropriété **(Annexe n°19)**

L'acquéreur reconnaît qu'il lui a été remis ce jour en mains propres, un exemplaire de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, précité.

INFORMATION DU VENDEUR

Sur la qualité de l'acquéreur :

Le notaire chargé d'établir l'acte vente doit notifier au syndic le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.

- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur acquéreur) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente. Sauf pour l'acquéreur de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé nul et non avenu aux torts de l'**ACQUEREUR**.

Sur la libération des fonds :

Le notaire libèrera 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 de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

Certificat article 20 II : Est demeuré ci-après annexé **Annexe n°20** le certificat article 20II délivré le ++++ par le syndic de la copropriété précisant que la ville de CLERMONT-FERRAND est déjà copropriétaire dans la copropriété et à jour de ces réglements.

REMISE DES PIÈCES

Les pièces suivantes sont communiquées à l'**ACQUEREUR** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- 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.

Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Ces pièces sont jointes aux présentes à l'exception du règlement de copropriété-état descriptif de division ainsi que tous ses modificatifs éventuels publiés qui ont été remis en mains propres ce jour.

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnait :

- que le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés lui sont communiquées à l'instant même en mains propres, **(Annexe n°21)**
- qu'il a donné son accord exprès pour que ces pièces lui soient communiquées sous cette forme et ce dans un document daté et signé de sa main et demeuré annexé aux présentes)
- avoir pu vérifier et lister l'ensemble de ces pièces et leur concordance avec l'ensemble des documents énumérés ci-dessus.

PROJET

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le par le ministère de Maître Frédéric MARTIN, notaire à CLERMONT-FERRAND, avec la participation de Maître **Katia ROUZIER** notaire à **CLERMONT FERRAND** moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle "1", répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le .

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'**ACQUEREUR** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par l'**ACQUEREUR** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'**ACQUEREUR** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

Il est enfin convenu que la substitution pourra être totale ou partielle, en pleine propriété ou en démembrement de propriété. Toutefois, la substitution emportant cession d'un usufruit temporaire ne sera pas permise.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, le tarif applicable sera celui de l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUE

Madame Marguerite DUPLAT

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître COUDERC, notaire à CLERMONT FERRAND le 27 octobre 1978 pour une valeur de cent cinquante mille francs (150 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 24 janvier 1979 volume 10034, numéro 2.

Acquisition suivant acte reçu par Maître CHABERT, notaire à CLERMONT FERRAND le 17 janvier 1977 pour une valeur de deux cent quarante-cinq mille trente-six francs et cinq centimes (245 036,05 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 26 janvier 1977 volume 8921, numéro 2.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la détention de l'immeuble dans son patrimoine.

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

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Madame Corinne SACCOMANI

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître COUDERC, notaire à CLERMONT FERRAND le 27 octobre 1978 pour une valeur de cent cinquante mille francs (150 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 24 janvier 1979 volume 10034, numéro 2.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la détention de l'immeuble dans son patrimoine.

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

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

Madame Sylvie CABARET

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître COUDERC, notaire à CLERMONT FERRAND le 27 octobre 1978 pour une valeur de cent cinquante mille francs (150 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CLERMONT-FERRAND, le 24 janvier 1979 volume 10034, numéro 2.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la détention de l'immeuble dans son patrimoine.

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

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR :**

Madame Marguerite DUPLAT dépend actuellement du centre des finances publiques de CLERMONT FERRAND CEDEX - BRD BERTHELOT - 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX.

Madame Corinne SACCOMANI dépend actuellement du centre des finances publiques de CLERMONT FERRAND CEDEX - BRD BERTHELOT - 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX.

Madame Sylvie CABARET dépend actuellement du centre des finances publiques de CLERMONT FERRAND CEDEX - BRD BERTHELOT - 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX.

PROJET

FRAIS

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

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) seront supportés :

par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DU COMPROMIS

En cas de sinistre total ou partiel desdits locaux rendant ceux-ci inutilisables sans travaux importants de remise en état, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité, et toutes sommes déjà versées par l'acquéreur, restituées à ce dernier sur sa seule demande.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit **ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** accepte que l'**ACQUEREUR** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

L'**ACQUEREUR** reconnait avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**.

- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur des présentes est l'OFFICE NOTARIAL TARAVANT 42 rue François Taravant à CLERMONT-FERRAND.

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Frédéric MARTIN, notaire à CLERMONT-FERRAND (63000) 33 rue Morel Ladeuil.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

CHAPITRE II : RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

BAILLEUR

La commune de **CLERMONT FERRAND,** département du Puy-de-Dôme, dont l'adresse est à CLERMONT FERRAND (63000), 10, Rue Philippe Marcombes, identifiée au SIREN sous le numéro 216 301 135.

PRENEUR

La société dénommée SARL ERKAM, société à responsabilité limitée au capital de 4000,00 €uros, dont le siège est à CLERMONT-FERRAND (63000) rue Fontaine du Bac, Centre Commercial La Gantière, identifiée au SIREN sous le numéro 751756156 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CLERMONT-FERRAND.

INTERVENANT

Madame Marguerite Marie **CROSMARY**, Retraitée, demeurant à CLERMONT-FERRAND (63000) 192bis, Avenue de la Libération.

Née à SAINT-VINCENT (63320), le 5 mars 1934.

Veuve de Monsieur André Jean Marie **DUPLAT** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Corinne **DUPLAT**, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Antoine Maurice **SACCOMANI**, demeurant à BEAUMONT (63110) 63bis, rue du Docteur Lepetit.

Née à CHAMALIERES (63400) le 14 janvier 1964.

Mariée à la mairie de BILLOM (63160) le 30 juillet 1988 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sylvie Danielle Marcelle **DUPLAT**, Gérante, demeurant à ROMAGNAT (63540) 6, rue Bernard Palissy.
Née à CLERMONT-FERRAND (63000), le 3 décembre 1961.
Veuve de Monsieur Patrice André Paul **CABARET** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

LESQUELS, préalablement à la promesse de résiliation d'un bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Ainsi qu'il est exposé en première partie de l'acte, aux termes d'un acte reçu par Maître Katia ROUZIER, le 14 octobre 2001, Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT, VENDEURS, ont consenti un bail commercial, à Monsieur Ramazan KELLECI, lequel a cédé son fonds de commerce avec le bail commercial y attaché, à la société dénommée ERKAM, PRENEUR.

Les locaux dont la désignation figure en première partie de l'acte et ci-dessous rappelée :

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier en copropriété situé à CLERMONT-FERRAND, dénommé "CENTRE COMMERCIAL DE LA GANTIERE" en bordure de la rue de la Fontaine du Bac, comprenant un bâtiment d'un seul niveau composé de deux rangées de magasins, séparées par un mail réservé à la circulation piétonnière.
-Parkings extérieurs
-Circulation et espace verts

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EI	478	RUE FONTAINE DU BAC	00 ha 23 a 55 ca

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

Lot numéro un (1)

Le local commercial n°1

Et les neuf cent soixante-sept /dix millièmes (967 /10000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro douze (12)

Le parking n°5 à l'exterieur

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) des parties communes générales.

Ce bail a été consenti pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er octobre 2011 pour se terminer le 30 septembre 2020 moyennant un loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de neuf mille sept cent quatre-vingt-dix-huit euros et quatre-vingt-seize centimes (9 798,96 eur) convenu payable d'avance.

PROJET

CECI EXPOSE, il est passé à la **RESILIATION DU BAIL** objet des présentes.

RESILIATION DE BAIL

La commune de CLERMONT FERRAND la société « ERKAM » conviennent de résilier le bail en date du 14 octobre 2001 sus-relaté, à compter du jour de la réitération des présentes en acte authentique sous réserve de la réalisation des conditions suspensives.

DATE D'EFFET DE LA RESILIATION

Il est rappelé, aux termes de l'article L 143-2 du Code de commerce, que toute résiliation amiable de bail concernant un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en est faite aux créanciers inscrits sur le fonds, au domicile élu.

Il est précisé à ce sujet par le " Preneur " qu'il n'existe actuellement sur le fonds aucune inscription de privilège ou de nantissement, ainsi qu'il résulte des états délivrés par le greffe du tribunal de commerce de CLERMONT-FERRAND en date du ++++++++++, demeurés ci-annexés après mention **(Annexe n°22)**.

Un nouvel état sera requis par le notaire soussigné pour avoir connaissance des inscriptions pouvant grever le fonds à la date du présent acte. Si cet état révélait, le cas échéant, des inscriptions, les notifications prescrites par l'article L 143-2 seraient opérées.

Mandat d'y procéder est conféré à cette fin au notaire soussigné.

En toute hypothèse, il est convenu que la résiliation prendra effet entre les parties à la date du jour de la réitération des présentes en acte authentique.

DEPOT DE GARANTIE

Il est rappelé qu'aux termes du bail sus-relaté, il n'a été versé aucun dépôt de garantie.

Les parties Preneur et Bailleur reconnaissent expressément qu'elles ne se doivent plus aucune somme l'une vis-à-vis de l'autre.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Comme conséquence de la résiliation du bail, le PRENEUR prend les engagements suivants :

1°/ A LAISSER libres l'intégralité des locaux loués et à remettre les clés à la commune de CLERMONT-FERRAND au plus tard le jour de la réitération des présentes en acte authentique.

2°/ A ACQUITTER les loyers, charges et accessoires, dus au titre du bail présentement résilié, ainsi qu'il sera dit ci-après et à justifier de l'acquit de toute taxe et contributions lui incombant.

Si le " Preneur " ne s'exécutait pas dans le délai convenu, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 €) par jour de retard, et son expulsion pourrait être ordonnée par simple ordonnance du juge des référés.

Il a été à ce sujet rappelé au BAILLEUR, par le Notaire soussigné, qu'il lui appartient de donner avis au comptable du trésor chargé du recouvrement des impôts directs du déménagement du preneur dans le mois où il interviendra faute de quoi il

PROJET

serait responsable solidairement des sommes dues par ce dernier au titre de la contribution économique territoriale (CGI, art. 1687).

Afin de permettre au, bailleur, de faire cette déclaration, le preneur, précise que l'adresse du Comptable du Trésor compétent est la suivante : CLERMONT FERRAND NORD OUEST, Hôtel des Impôts, boulevard Berthelot à 63033 CLERMONT FERRAND CEDEX.

3°/ RESTITUER les locaux en bon état **vidé de tout mobilier et nettoyé et non détérioré**

En effet, il est ici rappelé que lors de l'entrée dans les lieux du PRENEUR, il n'a pas été établi d'état des lieux, et qu'en conséquence, cette dernière est présumée avoir pris les locaux en bon état de réparations locatives et doit les rendre comme tels, ainsi qu'il résulte de l'article 1731 du Code Civil.

Toutes améliorations, transformations ou constructions nouvelles effectuées par le preneur au cours du présent bail aux locaux présentement loués resteront la propriété du bailleur et ce sans aucune indemnité supplémentaire, que ces travaux aient eu lieu avec ou sans l'autorisation du bailleur.

Par conséquent, le preneur renonce expressément à toute indemnité supplémentaire du chef d'une quelconque amélioration apportée aux locaux, objet du bail présentement résilié ou d'une quelconque construction nouvelle qu'il aurait fait édifier.

Il est ici précisé qu'un état des lieux sera établi entre les parties, lors de la remise des clés des locaux.

4°/ S'INTERDIRE expressément de conférer une garantie quelconque (privilège de nantissement...) sur le fonds de commerce jusqu'à la date d'effet des présentes.

5°/ A JUSTIFIER de la mainlevée des inscriptions qui seraient révélées par l'état requis auprès du Greffe du Tribunal de Commerce à la date d'effet des présentes, et ce à ses frais.

SOMMES DUES PAR LE PRENEUR A MADAME MARGUERITE DUPLAT-CROSMARY, MADAME CORINNE SACCOMANI-DUPLAT, MADAME SYLVIE CABARET-DUPLAT SOUSSIGNES DE PREMIERE PART

A titre de convention particulière entre les parties, il est expréssement convenu :

1°) La société ERKAM, preneur, s'engage à verser le jour de la réitération des présentes en acte authentique à Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT, la somme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR), en règlement des loyers des mois de novembre 2017 et décembre 2017.

2°) Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT renoncent expréssement à la perception des loyers à compter du 1er janvier 2018.

3°) Concernant la dette de ENEDIS, d'un montant de QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE EUROS (4 950,00 EUR), dont une copie est demeurée ci-annexée **(Annexe n°24)**, il a été convenu que :

* Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT prendront à leur charge la moitié de ladite dette soit DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (2 475,00 EUR)

*et le société ERKAM prendra à sa charge la moitié de ladite dette soit DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (2 475,00 EUR)

VERSEMENT D'UNE INDEMNITE

La résiliation anticipée du bail, objet du présent acte, est convenue moyennant le versement par la commune de CLERMONT-FERRAND, susnommé, à la société ERKAM susnommée, d'une indemnité d'éviction de **TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (37 300,00 EUR)**, à titre d'indemnité de résiliation anticipée du bail commercial.

Cette indemnité représente la contrepartie de la valeur intégrale du fonds de commerce exploité par la société ERKAM dans les locaux objet du bail présentement résilié et des frais de déménagement.

PAIEMENT DE L'INDEMNITE

La commune de CLERMONT-FERRAND susnommée, s'oblige à payer, par la comptabilité de l'Office notarial de Maître Frédéric MARTIN, à la société « ERKAM », PRENEUR, qui accepte, la somme de **TRENTE-SEPT MILLE TROIS CENTS EUROS (37 300,00 EUR)**, lors de la réitération authentique des présentes sous condition du respect des engagements pris par le PRENEUR et notamment de la libération des lieux en bon état **vidé de tout mobilier et nettoyé et non détérioré**

ETAT DES LIEUX

Il est rappelé que lors de l'entrée dans les lieux du " Preneur " il n'a pas été établi un état des lieux.

Les parties déclarent qu'elles effectueront entre elles un état des lieux de sortie contradictoire pour le jour de la réitération des présentes en acte authentique.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes.

1°) DETTES SUPERPRIVILÉGIÉES ET INSCRITES

Absence de dettes superprivilégiées et inscrites sur le fonds de commerce exploité par la société ERKAM.

En cas de dettes superpriviliégiées et inscrites, purge desdites inscriptions.

2°) INTERVENTION DES CRÉANCIERS INSCRITS

Intervention à la réitération des présentes en acte authentique des créanciers inscrits, révélés par l'état requis par le Notaire rédacteur préalablement à ladite réitération, à l'effet de :

- reconnaître avoir pris connaissance de la présente résiliation de bail,
- dispenser le Notaire rédacteur de leur notifier la présente résiliation de bail, et accepter que cette résiliation soit à leur égard immédiatement définitive,
- renoncer au droit de purge et de surenchère et donner leur accord sur le montant de l'indemnité versée au PRENEUR,
- consentir à la mainlevée des inscriptions prises à leur profit.

3°) RÉITÉRATION EN ACTE AUTHENTIQUE DE LA VENTE À LA COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND

La présente résiliation est subordonnée à la condition suspensive de la réitération en acte authentique de la vente des biens et droits immobiliers faisant l'objet du Chapitre I du présent protocole , dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes, par Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne

PROJET

SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT au profit de la commune de CLERMONT FERRAND aux termes du compromis sous conditions suspensives faisant l'objet du Chapitre I du présent protocole.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TROIS MILLE SEPT CENT TRENTE EUROS (3 730,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la résiliation.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives qui précède, la signature de l'acte authentique de résiliation de bail commercial aura lieu au plus tard le ++++++++++ par le ministère de Maître Frédéric MARTIN, notaire à CLERMONT-FERRAND avec la participation de Maître Katia ROUZIER notaire à CLERMONT-FERRAND.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique. En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le ++/++/++++.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente résiliation, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance les locaux loués ne font pas l'objet d'une action résolutoire ou rescisoire, d'une saisie ou d'une hypothèque judiciaire.

Les parties déclarent que la présente résiliation de bail résilie purement et simplement tous les précédents baux et renouvellements concernant ces locaux.

DECLARATION FISCALES

La présente résiliation de bail sera soumise au droit fixe prévu par l'article 738-1° du Code Général des Impôts.

FRAIS AFFERENTS A LA RESILIATION

Les frais des présentes et de leurs suites, y compris le coût de l'état à requérir au greffe du Tribunal de commerce et celui des notifications à faire, s'il y a lieu, seront à la charge de la commune de CLERMONT-FERRAND, ce qu'elle accepte.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS COMMUNES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CONDITION PARTICULIERE

Les parties aux présentes déclarent que :

- le compromis de vente par Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT susnommés, de première part aux présentes, au profit de la commune de CLERMONT-FERRAND – ou toute personne morale qu'il choisirait de se substituer d'ici la réitération des présentes en acte authentique – soussigné de deuxième part aux présentes,

- Et la résiliation du bail commercial, par Madame Marguerite DUPLAT-CROSMARY, Madame Corinne SACCOMANI-DUPLAT, Madame Sylvie CABARET-DUPLAT, soussignées intervenant, avec la société ERKAM, preneur aux présentes,

Forment un tout indissociable, cette indissociabilité constituant la condition essentielle et déterminante de leur présent engagement, de sorte que la régularisation de l'un ne pourra intervenir sans celle de l'autre et ce, à peine de caducité de l'ensemble des présentes conventions.

Une fois ces actes régularisés, il n'y aura plus aucune indissociabilité entre chacun desdits contrats, lesdits contrats étant alors indépendants l'un de l'autre pour le futur.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres ROUZIER, FUZELLIER, RENON, ARNAUD-RAYNAUD, Notaires associés à CLERMONT-FERRAND (Puy de Dôme), 42 rue François Taravant Téléphone : 04.73.41.17.00 Télécopie : 04.73.24.75.03 Courriel : office.taravant@notaires.fr .

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

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à
Le

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial 42 rue François Taravant à CLERMONT-FERRAND, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- quarante-sept pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul