



100534201

JLL/ACT/

**L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,  
LE QUATORZE FÉVRIER**

**A BEAUNE (Côte d'Or), 18 Place Carnot, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Jean-Louis LAMOUR, Notaire, Associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Louis LAMOUR et Gilles SERAPHIN", notaires associés, titulaire d'un Office Notarial à BEAUNE (Côte d'Or), 18 Place Carnot,**

**Avec la participation de Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON SUR SAONE, assistant l'acquéreur.**

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

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

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

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

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

Monsieur Patrick Roger Marcel **CLEMENCET**, Viticulteur, époux de Madame Chantal Anne-Marie **SIMONNOT**, demeurant à POMMARD (21630) 1 place de l'Europe.

Né à POINTE NOIRE (CONGO) le 24 janvier 1960.

Marié à la mairie de POMMARD (21630) le 21 août 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil

aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, notaire à BEAUNE, le 10 août 2010.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

### **ACQUEREUR**

La Société dénommée **C.L.E.M**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 EUR €, dont le siège est à POMMARD (21630), 1 place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 824574479 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

### **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée C.L.E.M acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

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

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

- 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 des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
  - 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.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Monsieur Patrick CLEMENCET, époux de Madame Chantal Anne-Marie SIMONNOT, est présent à l'acte.

- La Société dénommée C.L.E.M est représentée à l'acte par Monsieur Mathias PARENT et Mademoiselle Caroline PARENT, agissant en qualité de cogérants et uniques associés.

### CONSENTEMENT DU CONJOINT DU VENDEUR

Madame Chantal Anne-Marie **SIMONNOT**, viticultrice, épouse de Monsieur Patrick Roger Marcel **CLEMENCET**, demeurant à POMMARD (21630) 1 place de l'Europe.

Née à NUIITS-SAINT-GEORGES (21700) le 1er février 1950.

Mariée à la mairie de POMMARD (21630) le 21 août 2010 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, notaire à BEAUNE, le 10 août 2010.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

est présente à l'acte.

Qui, connaissance prise des présentes et des dispositions de l'article 215, troisième alinéa, du Code civil, a déclaré donner son consentement à la présente vente, entendant ainsi par son intervention garantir l'**ACQUEREUR** contre tous troubles et évictions pouvant provenir de son fait personnel.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

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

### IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

#### DÉSIGNATION

#### **A POMMARD (CÔTE-D'OR) 21630 1 Place de l'Europe,**

Un ensemble immobilier à usage mixte comprenant :

- un corps principal de bâtiments à usage d'habitation ;
- un corps de bâtiments à usage de bureaux ;
- un corps de bâtiment à usage commercial d'élevage, de stockage et de négoce de vins

S'ajoute des dépendances (ateliers) et cours.

Cadastré :

| Section | N°  | Lieudit          | Surface          |
|---------|-----|------------------|------------------|
| BE      | 337 | 1 PL DE L EUROPE | 00 ha 11 a 05 ca |

**TEL ET AINSI** que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, les meubles dont la désignation suit :

| Désignation des meubles | Valeur      |
|-------------------------|-------------|
| Cuisine équipée         | 2000,00 EUR |
| Total                   | 2000,00 EUR |

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.  
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

### **EFFET RELATIF**

Donation partage suivant acte reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, notaire à BEAUNE le 28 décembre 1999 publié au service de la publicité foncière de BEAUNE, le 22 février 2000 volume 2000P, numéro 901.

L'usufruit réservé au seul profit de Madame Solange JACQUELIN veuve CLEMENCET est sans objet par suite de son décès survenu le 11 septembre 2011.

### **RESERVE DU DROIT D'USAGE ET D'HABITATION**

Le **VENDEUR** réserve à son profit du droit d'usage et d'habitation du **BIEN** présentement vendu, à l'exception des caves et des boxes de stockage de marchandises, ainsi qu'il va être dit ci-dessous.

#### **Durée**

1°) Le vendeur se réserve à compter de ce jour et jusqu'au 31 décembre 2018, le droit d'usage et d'habitation de l'entier immeuble vendu à l'exception des caves et des boxes de stockage de marchandises, identifiés sur les plans figurant en annexe.

2°) Le vendeur se réserve la faculté de proroger son droit d'usage et d'habitation sur la seule partie de l'immeuble destinée à un usage exclusif d'habitation, du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Si le vendeur décide de faire usage de cette faculté de prorogation partielle, il devra en aviser l'acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard le 30 septembre 2018.

#### **Droits du conjoint survivant :**

Ce droit d'usage et d'habitation n'est ni cessible, ni transmissible aux héritiers du vendeur.

En conséquence, ce droit d'usage et d'habitation prendra fin immédiatement de plein droit en cas de décès du vendeur avant le terme du droit d'usage et d'habitation tel que défini ci-dessus, et le logement devra être alors immédiatement restitué à l'acquéreur, sans possibilité de faire usage de la faculté de prorogation.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, le vendeur constitue à titre gratuit ce droit d'usage et d'habitation, à compter de son décès, au seul profit de son conjoint, s'il lui survit, sans réduction après le décès du prémourant.

Madame Chantal CLEMENCET, conjoint du vendeur, ici intervenante, accepte cette stipulation.

#### **Libération des lieux**

A l'expiration du droit d'usage et d'habitation, quel qu'en soit le motif, le vendeur devra sans délai enlever le mobilier non compris dans la vente et livrer la jouissance de l'immeuble à l'acquéreur, sans aucune indemnité de part et d'autre.

### **Conditions d'exercice du droit d'usage et d'habitation**

Le droit d'usage et d'habitation est consenti et accepté par l'acquéreur sous les charges, clauses et conditions suivantes

1) Le **VENDEUR** jouira des droits constitués en bon père de famille et maintiendra les biens sur lesquels portent ces droits en bon état d'entretien.

Il exécutera, l'ensemble des travaux d'entretien nécessaires, à l'exception des grosses réparations au sens de l'article 605 du Code civil.

Il s'engage à informer l'acquéreur de tous travaux devant être réalisés sur ou dans l'immeuble, préalablement à leur réalisation.

Le **VENDEUR** sera dispensé de fournir caution et de faire dresser état du **BIEN**, lequel est d'ailleurs reconnu par les parties, être en bon état.

2) Le **VENDEUR** ne pourra ni donner, ni céder, ni louer les droits donnés qui lui resteront strictement personnels à lui et à sa famille, conformément aux dispositions des articles 630 et 633 du Code civil.

3) Le **VENDEUR** acquittera pendant toute la durée des droits réservés, les impôts, contributions et charges de toute nature à l'exception des charges extraordinaire qui grèvent ou grèveront l'immeuble vendu, en totalité jusqu'au 31 décembre 2018, et au prorata de la surface à usage d'habitation par rapport à la surface totale, du 1er janvier au 31 décembre 2019, en cas d'exercice de la faculté de prorogation partielle du droit d'usage et d'habitation.

4) Le **VENDEUR** continuera tous contrats d'abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures relativement à l'immeuble vendu et en supportera les coûts, en totalité jusqu'au 31 décembre 2018, et au prorata de la surface à usage d'habitation par rapport à la surface totale, du 1er janvier au 31 décembre 2019, en cas d'exercice de la faculté de prorogation partielle du droit d'usage et d'habitation.

5) Le **VENDEUR** devra laisser l'**ACQUEREUR** jouir librement et paisiblement des parties de l'immeuble sur lesquels il ne dispose pas d'un droit d'usage et d'habitation.

A ce titre, l'**ACQUEREUR** disposera d'un droit de passage par la Grande Rue, d'un trousseau de clés et des dispositifs d'ouverture des portes extérieures.

6) L'**ACQUEREUR** devra laisser jouir paisiblement le **VENDEUR** des parties de l'immeuble sur lesquels il dispose d'un droit d'usage ou d'habitation.

7) Le **VENDEUR** devra assurer le bien tant pour la partie destinée à usage d'habitation que pour les activités qui sont exercées dans les autres parties. Le justificatif d'assurance devra être remis à l'**ACQUEREUR** tous les ans.

8) L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la police d'assurance contre l'incendie concernant l'immeuble vendu incombant au propriétaire. Il en acquittera les primes et cotisations en totalité.

9) L'**ACQUEREUR** fera également son affaire personnelle de la police d'assurance concernant les parties de l'immeuble vendu, dont il a la jouissance. Il en acquittera les primes et cotisations.

### **Renonciation à recours réciproque**

Le **VENDEUR** et ses assureurs renoncent à tous recours envers l'**ACQUEREUR** et ses assureurs.

Réciproquement, l'**ACQUEREUR** et ses assureurs renoncent à tous recours contre le **VENDEUR** et ses assureurs.

Par conséquent, il est entendu et convenu que le VENDEUR est dispensé d'assurer ses responsabilités locatives du fait de son occupation des lieux (« risques locatifs », assurance des bâtiments objet du droit d'usage et d'habitation).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que la présente réserve du droit d'usage et d'habitation est comprise dans le prix de vente et l'évalue pour les besoins de la publicité foncière à la somme de cent cinquante euros (150,00 eur).

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

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

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

Il en aura la jouissance à l'extinction du droit d'usage et d'habitation réservé par le **VENDEUR** à son profit, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

### **PRIX**

La présente vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR)**,

Ce prix s'applique :

- Aux **Biens mobiliers** à concurrence de : DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR),
- Au **BIEN immobilier** à concurrence de : NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (998.000,00 EUR),

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

### **DECLARATION D'ORIGINE DE DENIERS**

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement de la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) formant partie du prix de la présente vente en totalité au moyen de deniers empruntés provenant du prêt que l'établissement prêteur ci-après nommé vient de lui consentir à cet effet aux termes d'un acte reçu par Maître François-Stanislas THOMAS, notaire à CHALON SUR SAONE, aujourd'hui même, juste avant les présentes.

Les caractéristiques principales du prêt sont les suivantes :

**Établissement Prêteur** : La société dénommée **BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE**, Société coopérative anonyme à capital variable, dont le siège est à DIJON CEDEX (21008), 14 Boulevard de la Trémouille, identifiée au SIREN sous le numéro 54820352 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

### **PRET EQUIPEMENT**

**Nature du prêt** : **PRET EQUIPEMENT N°08745579**

**Montant du prêt en principal** : UN MILLION QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (1 093 000,00 EUR)

**Durée** : 240 mois

**Remboursement** : Mensuel

**Echéances** :

- première échéance au plus tard le :

- dernière échéance au plus tard le :

**Taux** :

Taux, hors assurance, de 1,400 % l'an

Le taux effectif global (articles L 313-1 et L 313-2 du Code de la consommation) ressort à 1,497 % l'an.

**Garantie :**

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : HUIT CENT QUATRE-VINGT-TREIZE MILLE EUROS (893 000,00 EUR)

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenues dans la convention de prêt et dans la quittance qui figure au présent acte, lequel est authentique, le PRETEUR se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, lequel garantit sur L'IMMEUBLE acquis le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

**INSCRIPTION PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément à l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit dudit PRETEUR dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes par Maître François-Stanislas THOMAS, Notaire à CHALON SUR SAONE.

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

**HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE COMPLÉMENTAIRE**

Concernant la partie du prêt qui ne se trouve pas garantie par le privilège de prêteur de deniers sus-énoncé, l'**EMPRUNTEUR-ACQUÉREUR** affecte et hypothèque spécialement au profit du **PRÊTEUR**, le bien désigné ci-dessus.

**PAIEMENT DU PRIX**

**PARTIE PAYÉE COMPTANT**

La somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) formant partie du prix de la présente vente a été payée comptant, par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** déclare que cette somme lui provient en totalité au moyen des deniers empruntés comme il est dit ci-dessus.

Le **VENDEUR** donne à l'**ACQUEREUR** quittance de la somme de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) dont le paiement est ci-dessus constaté.

**DONT QUITTANCE D'AUTANT**

**PARTIE PAYABLE A TERME**

Quant au solde du prix soit la somme de HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR), l'**ACQUEREUR** s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, au plus tard au jour de l'entrée en jouissance, cette dernière étant fixée au plus tard au 31 décembre 2019, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Cependant, en cas de non paiement à l'échéance, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du **VENDEUR** de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans

préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du **VENDEUR** de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non paiement à l'échéance.

Il demeure convenu entre les parties :

1) Que le paiement du solde du prix sera fait en l'étude du notaire soussigné.  
2) Qu'il ne pourra être valablement effectué que suivant les modes libératoires légaux.

3) Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

4) Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

Les indemnités résultant du présent article seront indépendantes de celles prévues aux articles ci-après.

5) Que, conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

6) Qu'en cas de décès de l'**ACQUEREUR**, ou en cas de pluralité de l'un d'eux, avant sa complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les héritiers, représentants et ayants droit, et le survivant d'eux, pour effectuer ce paiement, ainsi que l'autorise l'article 1309 du Code civil, en sorte que chacun d'eux sera tenu personnellement, solidairement avec les autres, et hypothécairement de la totalité de la dette.

Et que si, dans ce cas, les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, devenaient nécessaires, les frais en seraient supportés par ceux à qui elles seraient faites.

Qu'en cas de dissolution conventionnelle de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

En outre, le montant en principal, intérêts et accessoires des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par l'**ACQUEREUR**.

- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.

- En cas de vente totale ou partielle ou de mise en société du **BIEN**, s'il faisait l'objet d'une saisie, ou s'il était remis en gage.
- Si le **BIEN** cessait d'être assuré contre l'incendie.
- En cas de redressement, liquidation judiciaire, procédure similaire, ou encore en cas de déconfiture de l'**ACQUEREUR**.
- S'il dépréciait la valeur du **BIEN** de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien.
- S'il le donnait à bail ou en consentait une location quelconque.

## **PRIVILEGES**

### **I- PRIVILÈGE BÉNÉFICIAIRE À LA BANQUE :**

Par suite de la promesse d'emploi et de la déclaration d'origine de deniers respectivement contenus dans la convention de prêt et dans la quittance qui figurent au présent acte, lequel est authentique, le **PRÊTEUR** se trouve investi par la loi du privilège prévu par l'article 2374-2° du Code civil, lequel garantit sur le **BIEN** acquis, le montant en principal du prix payable comptant, les intérêts dont il est productif et ses accessoires, y compris toutes surcharges éventuelles.

### **II - PRIVILÈGE BÉNÉFICIAIRE AU VENDEUR :**

Le **VENDEUR** fait réserve à son profit du privilège prévu par l'article 2374-1° du Code civil, pour sûreté de la partie du prix stipulée payable à terme et déduction faite du montant des meubles, des intérêts dont elle peut être productive et de ses accessoires.

### **III- CONSERVATION DES PRIVILÈGES :**

Les privilèges bénéficiant au **VENDEUR** et au **PRETEUR** seront, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservés par les inscriptions qui seront prises à leur profit respectif dans un délai de deux mois à compter de la date des présentes.

### **IV- CONVENTION SUR LE RANG DES SÛRETES**

Le **VENDEUR** et le représentant du **PRETEUR** ès-qualités, ont convenu de ce qui suit :

- 1) Le rang qu'auront relativement l'un à l'autre, les privilèges bénéficiant respectivement au **VENDEUR** et au **PRETEUR** sera le suivant :
  - Viendra d'abord le privilège que l'article 2374-2 du Code civil confère au **PRETEUR**,
  - Viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1 dudit Code dont bénéficie le **VENDEUR**.
- 2) L'ordre ci-dessus convenu s'appliquerait, le cas échéant, aux hypothèques légales qui seraient substituées aux privilèges des parties ou de l'une d'elles.

En conséquence de la présente convention, le **PRETEUR** sera dans tous les ordres et distributions ayant pour objet le prix du **BIEN** présentement vendu, colloqué par préférence au **VENDEUR**.

Chacune des parties ou de ses ayants droit disposera seule, en toute hypothèse, de l'inscription qui sera prise à son profit, sans le concours et hors la présence de l'autre partie, ou de ses ayants-cause. En aucun cas, ne pourra être recherchée la responsabilité du service de la publicité foncière qui aura publié un acte de disposition, effectué dans ces conditions ou qui en exécution d'un tel acte, aura procédé à une radiation.

En outre, le **VENDEUR** déclare renoncer à l'action résolutoire prévue par l'article 1654 du Code civil, tant que dureront les causes du prêt.

**DUREE DE(S) INSCRIPTION(S)**

L'inscription du privilège de vendeur sera requise jusqu'au 31 décembre 2020.

**PUBLICITE FONCIERE**

L'acte sera soumis à la formalité de publicité foncière au service de la publicité foncière de BEAUNE.

**DECLARATIONS FISCALES****IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE****En ce qui concerne la partie constituant la résidence principale :**

Partie évaluée :

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble entre pour partie dans le champ d'application d'exonération des plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 1° du Code général des impôts, comme constituant, pour cette partie, la résidence principale du cédant lors de la cession.

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

Donation partage suivant acte reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR, notaire à BEAUNE le 28 décembre 1999 pour une valeur de .

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEAUNE , le 22 février 2000 volume 2000P, numéro 901.

**En ce qui concerne la partie ne constituant pas la résidence principale :**

Partie évaluée :

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts**

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** aux termes du même acte que ci-dessus pour une valeur de .

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

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de BEAUNE CEDEX - 1 RUE GASTON ROUPNEL BOITE POSTALE 94 - 21203 BEAUNE CEDEX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

**OBLIGATION DÉCLARATIVE**

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

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

**Exonération des plus-values mobilières en vertu des articles 150 UA-II-1° et 150 VG III du Code général des impôts**

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la taxation des plus-values mobilières.

Le **VENDEUR** déclare, sous sa responsabilité, que la cession des meubles n'entre pas dans le champ d'application des plus-values des particuliers prévu par la loi numéro 2003-1311 du 30 décembre 2003 s'agissant d'une cession de meubles

meublants, et ce conformément aux dispositions de l'article 150 UA-II-1° du Code général des impôts et à l'article 150 VG-III du même Code.

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

#### IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la vente soit UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR).

Minoré de l'évaluation des meubles s'élevant à DEUX MILLE EUROS (2.000,00 EUR).

Soit la somme de NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE EUROS (998.000,00 EUR).

#### DROITS

|                            |          |   | <u>Mt à payer</u> |
|----------------------------|----------|---|-------------------|
| <i>Taxe départementale</i> | x 4,45 % | = | 44 411,00         |
| 998 000,00                 |          |   |                   |
| <i>Taxe communale</i>      | x 1,20 % | = | 11 976,00         |
| 998 000,00                 |          |   |                   |
| <i>Frais d'assiette</i>    | x 2,37 % | = | 1 053,00          |
| 44 411,00                  |          |   |                   |
| <b>TOTAL</b>               |          |   | <b>57 440,00</b>  |

#### CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

| <b>Type de contribution</b>             | <b>Assiette</b> | <b>Taux</b> | <b>Montant</b> |
|---|-----------------|-------------|----------------|
| Contribution proportionnelle taux plein | 998.000,00      | 0,10%       | 998,00 euros   |

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE

## PARTIE DEVELOPPEE

### EXPOSE

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

#### EXERCICE DE LA FACULTE DE SUBSTITUTION

Les conditions des présentes ont été originellement arrêtées aux termes d'un compromis de vente sous signatures privées en date à POMMARD, le 14 octobre 2016, entre le **VENDEUR** et Monsieur Mathias PARENT, demeurant à POMMARD (21630), 3 Grande Rue et Mademoiselle Caroline PARENT, demeurant à BEAUNE (21200), 14 rue Pierre Joigneaux. Cet acte prévoyait notamment une faculté de substitution. Usant de cette dernière, Monsieur Mathias PARENT, demeurant à POMMARD (21630), 3 Grande Rue ont substitué dans tous leurs droits l'**ACQUEREUR** aux présentes.

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

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- 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.

L'accord des codonataires n'a pas été recueilli, l'action en réduction étant prescrite.

### 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 HYPOTHÉCAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 27 janvier 2017 et certifié à la date du 20 janvier 2017 révèle :

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la Caisse de Crédit Mutuel de Beaune, pour sûreté de la somme en principal de deux cent cinquante mille euros (250.000,00 eur), inscrite au bureau du service de la publicité foncière de BEAUNE, le 26 décembre 2007, volume 2007V, n°1962, avec effet jusqu'au 5 novembre 2020.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que le crédit objet de l'inscription est à ce jour soldé. Le **VENDEUR** donne l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

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

### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

### ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, 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 DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

### ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prend les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

### IMPÔTS ET TAXES

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

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

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

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

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, 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 la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

### Information

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société devra, afin de ne pas avoir à supporter cette taxe, communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1<sup>er</sup> janvier,
- l'identité et l'adresse des associés à la même date,
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

La société devra également faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

### Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit 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** fait 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 procédera 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**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

#### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme informatif**

Une demande de certificat d'urbanisme informatif a été adressée aux services compétents de la Commune par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 23 janvier 2017 dont copie ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

De plus et afin d'informer l'**ACQUEREUR**, une note de renseignements d'urbanisme en date du 23 janvier 2017 a été délivrée par la commune, cette note est annexée.

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

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la Commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

#### PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D’UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

#### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### ABSENCE D’OPÉRATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

#### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

##### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

##### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*

*2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*

*3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

##### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

##### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

##### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **Plomb**

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

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

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

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

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

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

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

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

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par ATG EXPERTISES, à CHAGNY (Saône et Loire) le 11 janvier 2017 est annexé.

### **Amiante**

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

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par ATG EXPERTISES le 11 janvier 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

### Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par 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 traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### Contrôle de l'installation de gaz

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

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par ATG EXPERTISE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 janvier 2017 annexé.

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

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

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

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par ATG EXPERTISES répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 janvier 2017, annexé.

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

### **Diagnostic de performance énergétique**

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le 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 ATG EXPERTISES le 11 janvier 2017, est annexé.

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 normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement n'est pas équipé d'un tel dispositif.

### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **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.

### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

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

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES.
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

### **INFORMATION DE L'ACQUÉREUR**

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

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de

la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,

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

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

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

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

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

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

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le **BIEN** a été reçu en vertu d'un acte reçu par Maître Jean-Louis LAMOUR notaire à BEAUNE, le 28 décembre 1999, contenant donation-partage par Madame Solange Denise Chantal JACQUELIN, demeurant alors à POMMARD, rue des Epenots, épouse de Monsieur Marcel CLEMENCET, née à POMMARD, le 16 janvier 1925.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BEAUNE le 22 février 2000, volume 2000P, numéro 901.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Cette donation-partage a eu lieu moyennant une réserve d'usufruit au profit du donateur devenue depuis lors sans objet par suite de son décès ainsi qu'il est dit ci-dessus.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les 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.

Elles attestent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

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

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** et au **VENDEUR** devront s'effectuer aux adresses indiquées en tête des présentes.

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publication, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

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

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

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Jean-Louis LAMOUR et Gilles SÉRAPHIN, Notaires associés à BEAUNE (21200), 18 Place Carnot Téléphone : 03.80.24.79.24. Télécopie : 03.80.24.66.04. Courriel : lamour-seraphin@notaires.fr.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en

ce qui concerne la personne morale dénommée C.L.E.M au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de DIJON.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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