

réf : A 2020 00450 / ED

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre les soussignés :

Vendeur

L'association dénommée "ODELIA", Association formée sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 et des textes subséquents, aux termes de ses statuts adoptés lors de l'assemblée constitutive en date à LYON du 1er mai 2004, déclarée à la Préfecture du Rhône le 25 juin 2004, publiée au Journal Officiel le 17 juillet 2004, ayant son siège social à LYON 3ème arr. (69003), 96 boulevard Marius Vivier Merle.

**Ladite Association ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

Acquéreur

L'"ASSOCIATION JEAN GEORGES STUBER", Association régie par les articles 21 à 79 du Code civil local constituée aux termes des statuts adoptés lors de l'assemblée constitutive du 23 juin 2020, dont les formalités de déclaration et de publication sont actuellement en cours, ayant son siège social à ROTHAU (67570), 19 rue de la Forêt.

**Ladite Association ci-après désignée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1/ L'association "ODELIA", est représentée par Monsieur Michel JORNOD, Président du Conseil d'Administration, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes selon délibération (n° 5) du Conseil d'Administration du 12 décembre 2019, dont copie certifiée conforme du procès-verbal qui en a été dressé demeure jointe aux présentes.

2/ L'association "ASSOCIATION JEAN GEORGES STUBER", est représentée par Monsieur Patrice MARECHAL, agissant aux présentes en sa qualité de Président nommé auxdites fonctions aux termes de l'assemblée constitutive du 23 juin 2020 et comme ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ainsi qu'il le déclare.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DECLARATIONS

Les parties exposent préalablement à l'avant-contrat, objet des présentes :

- que l'acquéreur a procédé tant par lui même que par tous sachants, experts, techniciens, professionnels expérimentés et conseils choisis par lui à la visite attentive des biens ainsi qu'à divers audits techniques et juridiques des biens, et de la documentation qui lui a été remise antérieurement aux présentes ;
- que les pièces visées au présent acte ont été remises à l'acquéreur dès avant les présentes ;

PM

KJ

- o que la présente mutation sera conclue sous les seules charges et conditions ci-après convenues et que les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne trouvent pas à s'appliquer en raison de la nature des biens vendus.

Les parties déclarent que les déclarations contenues aux présentes ainsi que les documents annexés font partie intégrante du présent acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

Les contractants déclarent en outre ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

INFORMATION PREALABLE

Les parties devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier ont parfaite connaissance que la forme sous signatures privées 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 sous signatures privées ainsi annexé. Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

L'acquéreur ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice du présent compromis de vente. La réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'acquéreur.

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend en s'obligeant aux garanties de fait et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-après, à l'acquéreur, qui accepte, les biens suivants, savoir :

COMMUNE DE ROTHAU (67570)

Les immeubles sis à ROTHAU (67570), 19 rue de la Forêt, consistant principalement en des bâtiments à usage d'hébergement pour personnes âgées, cadastrés comme suit :

- section 1 numéro 30/27 - rue de la Forêt n° 19 pour	30 a 97 ca
- section 1 numéro 31/27 - rue de la Forêt n° 19 pour	2 a 81 ca
- section 1 numéro 33/27 - rue de la Forêt n° 19 pour	10 ca
- section 1 numéro 34/27 - rue de la Forêt n° 19 pour	8 ca
- section 2 numéro 289/15 - Basse Sponne pour	10 ca
- section 2 numéro 292/15 - Basse Sponne pour	27 a 97 ca
- section 2 numéro 293/15 - Basse Sponne pour	6 a 37 ca
- section 2 numéro 294/15 - Basse Sponne pour	54 ca
soit une contenance totale de	68 a 94 ca

PH MJ

Tel que ledit immeuble existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.
Le vendeur s'oblige également à laisser les biens vendus en bon état de propreté et libérés de tous encombrants et objets matériels ou stocks non compris à la vente.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-jointe.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Biens mobiliers – De convention expresse entre les parties, les biens mobiliers ci-après désignés, savoir :

- ✓ Mobilier de bureau : 1 grande armoire, 3 meubles bas 2 portes, semainier métallique, 1 grand bureau ;
- ✓ Salle à manger : 6 tables, une douzaine de chaises en skaï, vaisselle, couverts, meuble dessert ;
- ✓ Infirmerie : tablette bureau et 2 meubles hauts suspendus ;
- ✓ Lingerie : 3 chariots de ménage ;
- ✓ Cuisine : four et plaques semi professionnel, grand frigo, grand congélateur, 2 frigos table-top ;

sont à ce jour sans valeur et sont abandonnés à l'acquéreur sans contrepartie de prix, ce dernier déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

SITUATION LOCATIVE

Le vendeur déclare que le bien sera vendu libre de toute location ou occupation ; il rappelle qu'il occupait le bien et y exploitait un EPAHD jusqu'au 30 juin 2020.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens, objets des présentes, appartiennent à l'Association ODELIA et sont inscrits comme tels au livre foncier de ROTHAU, pour en avoir fait l'acquisition de la « SCI LE DOMAINE DE ROTHAU » aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Christophe NONNENMACHER, notaire associé à SAVERNE en date du 20 août 2007 sous RN° 50.818.

Pour ce qui concerne l'origine de propriété antérieure, il est fait référence aux annexes du livre foncier.

SITUATION HYPOTHECAIRE - CHARGES

Les biens vendus sont grevés des inscriptions suivantes au livre foncier, savoir :

1.- N° AMALFI : C2010SAV006083

Date du dépôt : 07 janvier 2010	
Type : Hypothèque conventionnelle	
Libellé : prénotée	
Montant principal	2.350.000.- €
Montant frais et accessoires	470.000.- €
Total des montants	<u>2.820.000.- €</u>

PM
MS

Bénéficiaire : le Département du Bas-Rhin
Date d'effet : 31 décembre 2033
Fondement : acte du 16 décembre 2009

2.- N° **AMALFI : C2010SAV006084**

Date du dépôt : 07 janvier 2010
Type : **Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer**
Bénéficiaire : Département du Bas-Rhin
Date d'effet : 31 décembre 2033
Fondement : acte du 16 décembre 2009

S'agissant desdites inscriptions, le vendeur s'oblige à en rapporter la mainlevée avant la réitération des présentes.

TRANSFERT DE JOUISSANCE

De convention expresse des parties et dans le but de pouvoir exercer une surveillance et éviter toutes dégradations du bien vendu, le vendeur autorise dès à présent l'acquéreur, ou toute personne par lui autorisée (gardien, concierge...) à occuper gratuitement les biens vendus jusqu'à la régularisation définitive de la mutation envisagée.

L'acquéreur s'engage à cet effet :

- à ne pas engager de travaux dans les biens vendus ;
- à justifier de la souscription d'un contrat d'assurance avant l'entrée dans les lieux.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

Montant - La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT MILLE EUROS** (300.000,00 €).

Modalités de paiement - Lequel prix est payable par virement :

- ✓ comptant le jour de la signature de l'acte de vente notarié dont il sera question ci-après, pour le montant de l'apport personnel ou pour les sommes provenant de prêts non garantis hypothécairement,
- ✓ et au plus tard dans les 15 (quinze) jours de l'acte de vente notarié pour les fonds devant provenir d'un ou plusieurs prêts bancaires garantis hypothécairement, sans intérêts jusque-là, mais avec intérêts au taux de 0,80 % par mois en cas de retard de paiement, précision faite que le délai indiqué est celui nécessaire pour le déblocage du ou des prêts obtenus,

l'ensemble devant intervenir par l'intermédiaire de la comptabilité de Maître Jean-Pierre THOMAS, notaire à MUTZIG.

MOYEN DE PAIEMENT

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Propriété - jouissance - Par dérogation à l'article 1304-6 du Code civil, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

pt
MJ

Sous réserve de ce qui est précisé ci-dessus sous le titre *transfert de jouissance*, l'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra les biens vendus tels qu'ils existent, sans pouvoir exercer aucun recours ni aucune répétition contre le vendeur, pour quelque cause que ce soit.

De manière générale et sauf application d'une disposition légale spécifique, le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés, et notamment du mauvais état du sol ou du sous-sol, vices de construction de bâtiments, cachés ou apparents, défaut de solidité des murs, champignons (notamment mûrilles des murs, des gittages, et de toutes boiseries), présence d'insectes xylophages (termites, capricornes, ...), réparations à y faire, vétusté ou dégradations, défaut d'alignement, d'entretien, de clôture, servitudes, vues, mitoyennetés, communautés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elle même un vingtième.

S'agissant des vices cachés, il est ici 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'acquéreur, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du vendeur.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

A ce sujet, il est ici précisé que si des travaux entrant dans le cadre de la loi du 4 janvier 1978 avaient néanmoins été réalisés, le vendeur resterait responsable de ces derniers dans les conditions des articles 1792 et suivants du Code civil.

Accessibilité – ERP - L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire des investigations, formalisme et autorisations à obtenir pour les besoins de son activité.

Raccordements aux réseaux - L'attention de l'acquéreur a été attirée sur le fait que ni le raccordement des installations présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le vendeur. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit vendeur.

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, respectivement de la servitude de passage figurant comme suit au livre foncier, savoir :

N° AMALFI : S2008SCK001737

Date du dépôt : 21 juin 1991

Libellé : droit de passage

Fonds servants : Section 1 n° 34/27 et Section 2 n° 289-15 & 194/15

Fonds dominant : Section 2 n° 292/15

Fondement : acte du 21 janvier 1991

Le vendeur déclare ici que seul l'immeuble Section 2 n° 292/15 bénéficie de la servitude sus-énoncée, de sorte que cette servitude n'a pu lieu d'être, les fonds servants et dominant appartenant à un seul et même propriétaire.

pt pt

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.

A ce sujet, il est ici précisé que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre vendeur et acquéreur, l'acquéreur s'engageant dès maintenant à rembourser au vendeur la fraction lui incombant, à première demande de celui-ci.

Contrats d'abonnement - Assurances - L'acquéreur continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

S'agissant du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur, dont copie a été remise à l'acquéreur dès avant les présentes, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant les biens vendus à compter du jour de la réitération authentique des présentes.

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

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques naturels, miniers et technologiques	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	Indéterminée

PT MJ

Lutte contre le saturnisme - Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire rédacteur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

Le vendeur déclare que les biens vendus sont à usage d'habitation et ont été construits avant le 31 décembre 1948 ; ils entrent donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.

Par suite, le vendeur a produit un constat de risque d'exposition au plomb tel que prévu à l'article L.1334-5 du Code de la santé publique établi par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER ST à KERTZELF (67230) - 21 rue du Soleil en date du 28 juillet 2020, dont copie demeure jointe aux présentes.

Il résulte dudit constat : *« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 3. Par conséquent, en application de l'article L.1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Le propriétaire doit également veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »*

En tant que de besoin, les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

TOTAL	Non mesurées		Classe 0		Classe 1		Classe 2		Classe 3	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1491	643	43,1 %	580	38,8 %	78	5,2 %	79	5,30 %	111	7,40 %

L'acquéreur déclare avoir pleine et entière connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle dès réitération authentique des présentes à la décharge du vendeur.

Réglementation sur l'amiante – amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le vendeur a produit un état précisant la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état demeure joint aux présentes.

Il résulte du dossier technique amiante établi par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER ST à KERTZELF (67230) – 21 rue du Soleil en date du 28 juillet 2020, dont copie demeure jointe aux présentes, qu'il a repéré **des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, s'agissant de revêtements durs (plaques de menuiseries) situés dans la buanderie du rez-de-jardin, pour lesquels il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

L'acquéreur déclare avoir connaissance de cette situation ainsi que du détail des conséquences réglementaires et recommandations fourni en annexe de l'état sus-mentionné et vouloir en faire son affaire personnelle à la décharge expresse du vendeur dès réitération authentique des présentes.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - Le vendeur déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée

PH MJ

ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Absence d'installation intérieure de gaz - Le vendeur déclare que l'immeuble n'est pas desservi par une installation intérieure de gaz, de sorte que les dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le propriétaire n'ayant pas fourni au diagnostiqueur les relevés de consommation indispensables à l'établissement dudit diagnostic, un diagnostic de performance énergétique "blanc" a été établi par Cabinet DIAGNOSTIC IMMOBILIER ST, sus-nommé en date du 28 juillet 2020 conformément à la réglementation ; copie dudit diagnostic demeure jointe aux présentes.

L'acquéreur, parfaitement informé toutefois, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ce diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans. Il déclare en outre que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation comme étant à usage professionnel.

Même si la qualification *d'immeuble professionnel* peut porter à discussion, le bien ayant été utilisé pour l'hébergement de personnes et donc indirectement à usage d'habitation, l'acquéreur dispense expressément le vendeur de produire un état de l'installation intérieure d'électricité, déclarant vouloir faire son affaire, à compter de la réitération authentique des présentes, de l'état de l'installation.

Cuve à fuel - Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé d'une cuve à fuel d'une contenance de litres, en état de fonctionnement, située dans un endroit clos et fermée.

Il est par ailleurs précisé que le contenu actuel de la cuve est inclus dans le prix de la présente vente (du moins ce qui restera à l'issue de la période de chauffe lors de la signature de l'acte authentique).

A toutes fins utiles, et pour la parfaite information de l'acquéreur, sont ici reproduits les articles 27, 28 et 29 de l'arrêté du 1er juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées ni la réglementation des établissements recevant du public :

« Article 27 - Il appartient à l'utilisateur de l'installation d'entretenir celle-ci de manière à éviter tout épandage de produit.

La cuvette de rétention doit être maintenue dans un état satisfaisant de manière à rester étanche et à garder sa contenance initiale (exemple d'objet ou de liquide réduisant sa capacité).

Tout réservoir ou canalisation en service dont le manque d'étanchéité est constaté doit être immédiatement réparé ou remplacé. Il convient de limiter au minimum la migration du produit en cas de pollution.

Article 28 - Tout abandon (définitif ou provisoire) d'un réservoir doit faire l'objet de dispositions conduisant à éviter tout risque de formation de vapeurs :

- vidange, dégazage et nettoyage ;

- comblement du réservoir (le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute

+
environ cinq mille
(7000)
MJ
P.H.

P.H.
MJ

la surface de la paroi interne du réservoir) ;
- ou retrait de celui-ci.

L'entreprise qui intervient dans ce cadre fournit un certificat à l'utilisateur garantissant la bonne exécution des opérations d'inertage citées ci-dessus.

Si l'abandon est consécutif à la modification de l'installation de chauffage, il appartient à l'entreprise intervenante de respecter ces dispositions.

Article 29 - Avant la remise en service d'un réservoir qui a fait l'objet de la procédure citée à l'article 28 ci-dessus, les opérations suivantes doivent être effectuées :

- nettoyage des parois intérieures si nécessaire ;
- contrôle d'étanchéité ;
- vérification de la conformité de l'installation au présent arrêté en l'absence du certificat défini à l'article 25 ci-dessus et remise d'un certificat de conformité le cas échéant.»

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble :

- n'est pas situé dans le périmètre du PPRN approuvé le 12 décembre 2019 (inondation par crue) ;
- est situé dans une Commune située en zone de sismicité modérée - zone 3 ;
- est situé dans une Commune à potentiel RADON classée en niveau 3 ;
- n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS).

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions (ERP) établi le 30 juillet 2020 au vu du dossier communal d'informations faisant partie intégrante du dossier NOTARISQUES, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation de l'immeuble et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Le dossier NOTARISQUES annexé aux présentes comprend en outre les documents suivants, savoir :

- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)
- Géorisques

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation ci-dessus relatée, vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à se prévaloir des dispositions de l'article L.125-5 V du Code de l'environnement, renonçant ainsi à poursuivre la résolution du contrat ou à demander au juge une diminution de prix.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi

pat MJ

aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Pour satisfaire aux obligations mises à sa charge par l'article 8-1 de la loi du 19 juillet 1976, modifiée par la loi du 13 juillet 1992, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, il n'a été exploité sur le terrain objet de la présente vente, antérieurement aux présentes, aucune installation classée soumise à autorisation ou déclaration.

Il déclare en outre, qu'à sa connaissance, le terrain dont il s'agit n'a pas fait l'objet d'entreposicion ou d'activités susceptibles d'en affecter la substance ou la teneur.

Pour le surplus, il est référé aux documents sus-visés (ICPE - ERPS) demeurés annexés aux présentes.

Radon - Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

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

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

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

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

La commune se trouve en **zone 3** selon cartographie jointe au dossier NOTARISQUES annexé.

Aléa - Retrait gonflement des argiles - L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au

PM MD

phénomène.

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

Pour l'application des articles L 112-20 à L 112-25 du Code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'**exposition moyenne**.

Une copie de la cartographie est contenue dans le dossier NOTARISQUES ci-annexé.

Etat des nuisances sonores aériennes - L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan d'exposition au bruit ainsi qu'il résulte suffisamment de l'état faisant partie intégrante du dossier NOTARISQUES annexé.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le vendeur déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble y est raccordé, respectivement que la commune ne lui a pas notifié la non-conformité de son branchement à l'égout.

Il déclare en outre, qu'à sa connaissance :

- aucune défaillance éventuelle de son branchement à l'égout n'a été décelée ;
- qu'il n'existe pas de fosse septique.

Les parties déclarent avoir été informées de la possibilité de faire établir un diagnostic de cette installation ; **l'acquéreur déclare ne pas vouloir soumettre la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.**

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Récupération des eaux de pluie - En application des dispositions de l'article 4 V de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas équipé d'une installation de récupération des eaux de pluie telle que définie audit arrêté, lequel arrêté précise également que tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur venaient à entrer en application, le vendeur s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée

PT MS

par la mэрule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur dэclare qu'il n'a pas connaissance de la prэsence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire rэdacteur a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à dэфaut au propriэtaire de l'immeuble de dэclarer la prэsence de mэрule en mairie en vertu de l'article L.133-7 prэcité.

Rэglementation relative à la sэcurité des piscines - A l'effet de satisfaire aux prescriptions de la loi n° 2003-9 du 03 janvier 2003, le vendeur dэclare que l'immeuble, objet des prэsentes, n'est pas équipé d'une piscine enterrée non close.

Rэglementation relative aux détecteurs de fumée - Les parties dэclarent être informées qu'à compter du 8 mars 2015, l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé sera obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Plomb d'origine hydrique - Le rэdacteur des prэsentes rappelle que conformément aux articles R 1321-2 et R 1321-3 du Code de la Santé Publique, les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des limites de qualité ainsi qu'à des références de qualité définies par arrêté du 11 janvier 2007. Ainsi, la teneur maximale légale en plomb est fixée à 10 microgrammes par litre d'eau potable depuis le 25 décembre 2013.

Le vendeur dэclare de ne pas connaître la situation des biens objet des prэsentes au regard de la teneur maximale légale en plomb rappelée ci-dessus. L'acquéreur dûment informé dэclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et prendre à sa charge les analyses d'eau et tous travaux qui pourraient s'avérer nécessaires (remplacement de canalisations privatives en plomb, le cas échéant) à la dэcharge tant du vendeur que du notaire .

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les prэsentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1/ Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer

- Que les droits de prэemption dont l'immeuble objet des prэsentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de prэemption sur tout ou partie dudit immeuble, la prэsente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est convenu entre les parties que la saisie, par un titulaire de droit de prэemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non-réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de prэemption ;

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété régulière ;

- Que le vendeur justifie de l'accord définitif du Département du Bas-Rhin quant à la mutation, objet des prэsentes, et de la levée de l'inscription de l'hypothèque conventionnelle lui bénéficiant.

- De l'obtention par l'acquéreur de l'autorisation départementale d'exploiter.

2/ Conditions suspensives auxquelles seul l'acquéreur pourra renoncer

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ;

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre

PH MS

document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir l'habitation.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre.

3/ Condition suspensive d'obtention du financement

- Que l'acquéreur obtienne le financement nécessaire à la réalisation de son projet, savoir :

- ✓ prêt d'un montant maximum de 600 000.- €
- ✓ sur une durée de 20 ans
- ✓ et moyennant un taux maximum de 1,00% l'an

au plus tard pour le 30 novembre 2020.

Il s'engage à justifier immédiatement de l'obtention dudit financement au notaire rédacteur.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressés en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et les sommes versées par le souscripteur lui seront immédiatement restituées sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'obtention du ou des prêts dont il vient d'être parlé, est une condition suspensive du présent contrat.

Si dans le délai convenu, ce financement n'est pas obtenu sans qu'il y ait faute de l'acquéreur, les présentes seront nulles et non avenues, et toutes les sommes versées par ces derniers à titre d'acompte, devront leur être restituées aussitôt qu'il aura justifié du refus qui lui aura été notifié par le ou les organismes financiers.

Si, au contraire, ce financement n'est pas obtenu dans le délai imparti par suite d'une carence quelconque de l'acquéreur, le vendeur se réserve de poursuivre l'acquéreur fautif en vue de l'obtention de dommages-intérêts.

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 en tant que de besoin 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 clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

STIPULATION DE PENALITES

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une

PH MJ

quelconque 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 TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) 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.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si pendant la durée de validité du présent compromis, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice du présent compromis. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'acompte ou d'arrhes.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans le présent compromis de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le Notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 5° bis de l'article 225-19 du Code pénal, au 3° du IV de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique et au 3° du III de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

Ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer eu égard à la qualité de l'acquéreur.

MANDAT

Les parties mandatent expressément Maître Jean-Pierre THOMAS, notaire à MUTZIG, à l'effet de prêter son concours à la vente au sens de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation. En conséquence, mandat lui est donné à l'effet :

De procéder à la notification des présentes conformément aux dispositions prévues à l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

De requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur ne trouvent pas à s'appliquer s'agissant tant de la destination de l'immeuble vendu que de la qualité de l'acquéreur.

psl MJ

REALISATION

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Jean-Pierre THOMAS, notaire à MUTZIG, rédacteur des présentes, avec la participation de Maître Benoît MOHN, notaire associé à BESANÇON, choisis d'un commun accord entre les parties, dans le délai maximum d'un mois à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives devant intervenir au plus tard le 30 novembre 2020.

La signature dudit acte devra intervenir ⁺ au plus tard le 31 décembre 2020, étant précisé que conformément à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 1^{er} Juin 1924, la durée de validité du présent avant-contrat est limitée à six (6) mois.

Au cas où le notaire rédacteur ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles :

"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le

⁺
impérativement
MJ prof.

pd MJ

contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente, ni de pacte de préférence, au profit d'un tiers au présent contrat.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur de l'acte de vente.

PIECES JOINTES

Demeurent joints aux présentes les pièces et documents suivants, savoir :

1. Pouvoirs
2. Plan cadastral
3. Constat plomb
4. Diagnostic amiante
5. DPE
6. NOTARISQUES

DISJONCTION DES PIECES JOINTES

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

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 rédacteur des présentes 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.



PT MJ

FAIT EN UN EXEMPLAIRE UNIQUE, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1375 du Code Civil, qui, du consentement de tous les signataires et dans l'intérêt commun des parties, demeurera déposé entre les mains de Maître Jean-Pierre THOMAS, notaire sus-nommé avec copie pour chacune des parties.

FAIT à :

POUR LE VENDEUR, en l'OFFICE à BESANÇON – 4B rue de Dôle,
L'AN DEUX MIL VINGT,
Le PREMIER SEPTEMBRE,

POUR L'ACQUEREUR, en "Ehick au Méridien (61130)"
L'AN DEUX MIL VINGT,
Le *Vingt-cinq* SEPTEMBRE,

<p>ODELIA</p> 	<p>ASSOCIATION JEAN GEORGES STUBER</p> 
--------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------