

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 18 SEPTEMBRE 2023
DELIBERATION N°18092023-10

L'an deux mille vingt-trois, le 18 septembre 2023 à 20 heures 30, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jean-Claude SARTER, Maire

Nombre de conseillers en exercice : 27
Nombre de conseillers représentés : 03
Date de convocation : 8 Septembre 2023

Nombre de conseillers présents : 22
Nombre de conseillers absents : 02

PRÉSENTS : Olivier BOURGEOIS, Céline BOURSIER, Marie-Grace CAPELLI, Benoit DUCHEMIN, Sébastien ESPINASSE, Marie-Aude GONON, Yannick GRADEL, Claire GRANDJEAN, Cécile HOOG, Mathias LAVOLE, Olivier LEMPEREUR, Roger LEVAYER, Karine LOCATELLI, Cédric MOREL, Véronique MOREL, Bertrand PICHON-MARTIN, Stéphane PUGLISI, Jean-Claude SARTER, Jean-Paul SIRAND-PUGNET, Danielle TALBOT, Isabelle TRICOT, Nathalie HENNER (22)

REPRESENTES : Virginie ALLEGRET-CADET a donné pouvoir à Véronique MOREL, Vanessa SEILLET a donné pouvoir à Marie Aude GONON, Romain DE WAELE a donné pouvoir à Isabelle TRICOT (03)

ABSENTS : Philippe THOMAS, Carole FROT-COUTAZ (2)

SECRETAIRE : Jean-Paul SIRAND-PUGNET

OBJET : CONVENTION DE SERVITUDE POUR DESSERTE DE DE PROPRIETE BATIE - CREATION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DE M. Jorge SANTANA DE OLIVEIRA et Mme Faustine JOLIVET-PARCELLE AK 115 SISE CHEMIN DES MARTINS - AUTORISATION DELIVREE AU MAIRE DE SIGNER AU NOM DE LA COMMUNE.

Afin de permettre la desserte directe d'une parcelle cadastrée section AK 116 faisant l'objet d'une vente au profit de M. Jorge SANTANA DE OLIVEIRA et Madame Faustine JOLIVET, il est nécessaire que l'accès à ce terrain puisse se faire via la parcelle AK 115, propriété communale. Il est donc proposé qu'un droit de passage soit consenti pour la desserte de la parcelle AK 116 selon le schéma de principe annexé à la présente délibération. Le conseil municipal charge M. le Maire de mettre en œuvre cette servitude et de signer au nom de la commune, l'acte de servitude à intervenir en office notarial. Les frais d'acte notariés en lien avec ce dossier seront à la charge des demandeurs et ne seront pas portés par la collectivité.

Monsieur le Maire est chargé du dépôt de la présente auprès des services de Monsieur le Préfet de l'Isère.

POUR : 25
Contre : 00
Abstentions : 00

Le Maire

Jean-Claude SARTER



Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus.
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.
A Saint Laurent du Pont, le 19 septembre 2023

Le secrétaire de séance
Jean-Paul SIRAND-PUGNET

Envoyé en préfecture le 19/09/2023

Reçu en préfecture le 19/09/2023

Publié le **19 SEP. 2023**



ID : 038-213804123-20230918-18092023_10-DE

DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 125 €

Envoyé en préfecture le 19/09/2023
Reçu en préfecture le 19/09/2023
Publié le **19 SEP. 2023**
ID : 038-213804123-20230918-18092023_10-DE

100098201
AC/AC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A VOIRON (Isère), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître CLEMENT Anaïs, Notaire Associé de la Société d'exercice libéral
à responsabilité limitée « CLEMENT BERNERD NOTAIRES ET ASSOCIES »,
titulaire d'un Office Notarial à VOIRON, 32, Boulevard de la République,**

**Avec la participation de Maître Vincent RIBERA, Notaire à RIEUX
MINERVSIS (11160), assistant le PROMETTANT**

A reçu le présent acte contenant PROMESSE D'ACHAT à la requête de :

PROMETTANT

Monsieur Jorge Mauricio **SANTANA DE OLIVEIRA**, inspecteur des finances publiques, et Madame Faustine Laura Sophie **JOLIVET**, inspecteur des finances publiques, demeurant ensemble à LE PONT-DE-BEAUVOISIN (38480) 4 place du Professeur Trillat.

Monsieur est né à LEOMIL le 20 janvier 1992,

Madame est née à CARCASSONNE (11000) le 31 décembre 1991.

Mariés à la mairie de SAINT-GEORGES-D'ORQUES (34680) le 5 octobre 2019 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- **"PROMETTANT" ou "ACQUEREUR" désigne le ou les promettants, présents ou représentés. En cas de pluralité, les promettants contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.**
- **"BENEFICIAIRE" ou "VENDEUR" désigne le ou les propriétaires.**
- **"LES PARTIES" désignent ensemble le PROMETTANT et le VENDEUR.**
- **"BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.**
- **Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.**
- **Les déclarations attribuées au VENDEUR ou à son représentant légal et figurant aux présentes sont celles attendues par le PROMETTANT de sa part dans l'acte authentique de vente.**

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Jorge SANTANA DE OLIVEIRA et Madame Faustine JOLIVET, sont présents à l'acte.

ENGAGEMENT

Le **PROMETTANT PROMET D'ACQUÉRIR** le **BIEN** ci-après identifié, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tel qu'il déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

Cet engagement s'effectue aux conditions indiquées aux présentes.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A SAINT-LAURENT-DU-PONT (ISÈRE) 38380 17 Route des Martins,

Un garage (ancienne forge), composé :

- de deux places de stationnement fermé à l'aide de deux portes coulissantes en bois.

- d'un coin atelier.

- d'une cave.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	116	La Cote	00 ha 01 a 01 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DÉSIGNATION

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la parcelle section AK numéro 115 sur laquelle un droit de passage sera créer suite à la constitutin de servitude ci-après visée.

Le **PROMETTANT** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE

Madame Marcelle Marie Louise **BELLET**, retraitée, demeurant à LES ECHELLES (73360) 200 rue Labisco Résidence Béatrice.

Née à SAINT-LAURENT-DU-PONT (38380), le 15 avril 1931.

Veuve de Monsieur Rolland **GARAVEL** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Envoyé en préfecture le 19/09/2023

Reçu en préfecture le 19/09/2023

Publié le

19 SEP. 2023

ID : 038-213804123-20230918-18092023_10-DE

Madame Marcelle GARAVEL est actuellement sous tutelle aux termes d'un jugement rendu le 25 janvier 2017 par le tribunal judiciaire de CHAMBERY (73000), par suite, et conformément aux dispositions de l'article 505 premier alinéa du Code civil, il est nécessaire d'obtenir notamment l'autorisation du juge des Tutelles.

Afin de permettre de déposer le dossier de demande d'autorisation auprès du juge, il est établi la présente promesse d'achat.

A ce dossier seront joints les avis de deux professionnels qualifiés quant au prix proposé.

En conséquence, outre les conditions portées ci-après, une ordonnance du juge autorisant la réalisation de la vente, ordonnance non frappée d'appel, devra être obtenue dans le délai d'engagement du **PROMETTANT**.

EFFET RELATIF

Donation-partage suivant acte reçu par Me Alain MAISONNIER, Notaire à LES ECHELLES, le 17 Janvier 2014 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 15 mai 2014 volume 2014P numéro 3128.

Exercice du droit de retour suite au décès de Monsieur Alain GARAVEL (donataire) suivant acte reçu par Maître PERRON-ZAMORA notaire à LES ECHELLES (Savoie) le 12 février 2016, publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2 le 21 septembre 2016, volume 2016P, numéro 6365.

DUREE DE LA PROMESSE D'ACHAT - ACCEPTATION

La promesse est faite pour un délai expirant le , à seize heures.

En conséquence, le ou les bénéficiaire(s) de la présente promesse d'achat devront faire connaître leur acceptation, où la décision agréant les présentes, au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire du **PROMETTANT** ci-après nommé.

L'acceptation rendra les présentes parfaites conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque, le terme étant extinctif.

En tant que de besoin, les dispositions de l'article 1118 du Code civil sont ici rapportées :

"L'acceptation est la manifestation de volonté de son auteur d'être lié dans les termes de l'offre.

Tant que l'acceptation n'est pas parvenue à l'offrant, elle peut être librement rétractée, pourvu que la rétractation parvienne à l'offrant avant l'acceptation.

L'acceptation non conforme à l'offre est dépourvue d'effet, sauf à constituer une offre nouvelle."

Jusqu'à cette date, en application des dispositions de l'article 1116 du Code civil, le **PROMETTANT** s'interdit de rétracter son engagement.

Aux termes des dispositions du second alinéa de l'article 1117 du Code civil qui visent les personnes physiques, l'offre est également caduque en cas de décès ou de disparition du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**.

Si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** est une personne morale, sa disparition, que ce soit par dissolution ou absorption, rendra la promesse caduque.

REALISATION DE L'ENGAGEMENT DES DEUX PARTIES

La réalisation de la promesse aura lieu, dans la mesure où l'acceptation du ou des vendeurs ou de leurs représentants légaux aura été recueillie, et les conditions préalables tant légales que conventionnelles auront été exécutées par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai de 10 jours de l'acceptation. Ce délai serait, le cas échéant, prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une pièce administrative en cours de validité indispensable à la perfection de l'acte et dont le défaut d'obtention ne résulterait pas d'une négligence de l'une des parties.

L'attention du **PROMETTANT** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître Anaïs CLEMENT, Notaire à VOIRON (38500) 32 boulevard de la République, avec le concours ou la participation de Maître Vincent RIBERA, Notaire à RIEUX MINERVOIS (11160) 2 rue des Bleuets.**

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

P R I X

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SEIZE MILLE EUROS (16 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réalisation de la vente.

COÛT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	16 000,00 EUR
Frais de la vente	2 400,00 EUR
Frais de la promesse d'achat	425,00 EUR
Ensemble DIX HUIT MILLE HUIT CENT VINGT CINQ EUROS (18.825,00 EUR)	18 825,00 EUR

DÉPÔT DE GARANTIE

Le **PROMETTANT** déposera au moyen d'un virement bancaire dès la perfection des présentes, et au plus tard le [REDACTED], et ce à titre de dépôt de garantie à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné la somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR).

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle lui sera restituée purement et simplement dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

- Elle sera versée au vendeur et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **PROMETTANT** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre conservera cette somme pour la remettre à qui de droit soit selon les hypothèses ci-dessus définies.

Le tiers convenu, Madame Karine DOS SANTOS, caissier de l'office notarial rédacteur des présentes, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de HUIT CENTS EUROS (800,00 EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds à l'une ou l'autre des parties selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

En cas de difficulté entre les parties sur le sort du dépôt de garantie, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

NÉGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'Agence ORPI VOIRON représenté par Monsieur Guillaume GIMENEZ titulaire d'un mandat donné par Madame GARAVEL sous le numéro 4782 en date du 19 avril 2023 non encore expiré, ainsi déclaré.

Les honoraires de négociation, aux termes de ce mandat, sont répartis comme suit entre les parties :

- à la charge de Madame GARAVEL : MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse,
- à la charge de Monsieur et Madame SANTANA DE OLIVEIRA : MILLE CINQ CENTS EUROS (1 500,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Ces rémunérations seront payées le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées, dès l'engagement de vendre pris par le **BENEFICIAIRE**, à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, l'**ACQUEREUR** pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **BENEFICIAIRE** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **PROMETTANT**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **PROMETTANT** entend donner. Le **PROPRIETAIRE** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Afin de permettre au **PROMETTANT** d'accéder au bien objet des présentes, la commune de SAINT LAURENT DU PONT, propriétaire de la parcelle section AK n° 115, semble disposée à consentir officiellement un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

Ce droit de passage est consenti uniquement pour l'accès aux garages, sur l'espace se situant entre les portes actuelles de ceux-ci et le chemin des Martins, selon de schéma de principe ci-annexé. Il est ici précisé qu'il ne s'agit que d'un droit de passage et que toute forme de stockage et tout véhicule ne pourront, en aucun cas, y être entreposés ni stationnés, que ce soit sur ledit passage consenti où à tout autre endroit de la parcelle AK 115.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées,

dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Ce droit de passage sera constaté à réception de la délibération du conseil municipal de la Commune de SAINT LAURENT DU PONT constatant l'accord de ce droit de passage. Les frais relatifs à la constitution de servitude seront à la charge du PROMETTANT.

Les frais de constitution de cette servitude seront à la charge du bénéficiaire de cette servitude.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le **PROMETTANT** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition et que la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **PROMETTANT** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **PROMETTANT** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** devra déclarer qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** devra s'obliger, 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 du **PROMETTANT**.

SERVITUDES

Le **PROMETTANT** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclarera :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

+++ accès ?

CLÔTURES

Il est précisé en ce qui concerne les clôtures ce qui suit :

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus. A défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes ou plus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

FOSSÉS - HAIES - ARBRES

Pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un côté seulement du fossé.

Le fossé est censé appartenir exclusivement à celui du côté duquel le rejet se trouve.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Le voisin dont l'héritage joint un fossé ou une haie non mitoyens ne peut contraindre le propriétaire de ce fossé ou de cette haie à lui céder la mitoyenneté.

Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Tant que dure la mitoyenneté de la haie, les produits en appartiennent aux propriétaires par moitié.

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur

déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

ETAT DU BIEN

Le **PROMETTANT** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera 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, sauf si le **PROMETTANT** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **PROMETTANT**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** sera avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

Le **PROMETTANT** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et le **PROMETTANT** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **PROMETTANT** règlera au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

A titre de simple information, le montant de la taxe foncière 2022 s'élève à la somme de 185,00 Euros.

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclarera ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

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

Les renseignements fournis par le **VENDEUR** préciseront qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

Reconstruction après sinistre

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

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

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

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

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une	Installation intérieure :	3 ans

	installation de plus de 15 ans	l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** indique que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L

1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} 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 Expert Diag 38 sis SAINT JEAN DE MOIRANS le 25 avril 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré - de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

Ardoises (fibres-ciment) (Toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Les renseignements pris auprès du **VENDEUR** indiquent :

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

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

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

Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/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 trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Citernes diverses/cuves enterrées

Le **VENDEUR** déclarera que l'immeuble :

- n'est pas équipé d'une citerne de gaz ;
- n'est pas équipé d'une cuve à fuel ou ancienne cuve enterrée.

Panneaux photovoltaïques

Le propriétaire déclarera que l'immeuble n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques.

Information du promettant sur les éléments d'équipement

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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi que le déclarera le **VENDEUR**.

Etat des risques

Un état des risques est joint.

Le **PROMETTANT** déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclarera 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.

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 phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée

et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa FAIBLE.

Une copie de la cartographie est annexée.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **PROMETTANT** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

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

Et qu'en conséquence, Le **PROMETTANT** 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."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les

autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Les clauses ci-après sont celles qui figureront dans l'acte de vente.

Leur rédaction ne représente pas l'engagement unilatéral qui résulte des présentes mais ce qui, compte tenu de la qualité ou non d'assujetti des parties au sens de l'article 256 du Code général des impôts et de la nature du **BIEN**, correspond à l'engagement fiscal voulu par le **PROMETTANT**.

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **PROMETTANT** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **PROMETTANT** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en

vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par non acceptation de la part du **VENDEUR** ou défaillance du **PROMETTANT**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial sis 32, Boulevard de la République à VOIRON des honoraires, à la charge du **PROMETTANT**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial sis 32, Boulevard de la République à VOIRON en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

En conséquence, le **PROMETTANT** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation à compter de l'acceptation de son engagement d'achat.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

DROIT FIXE

L'acte est soumis au droit fixe de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'office notarial sus-désigné.

DONT ACTE sans renvoi

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

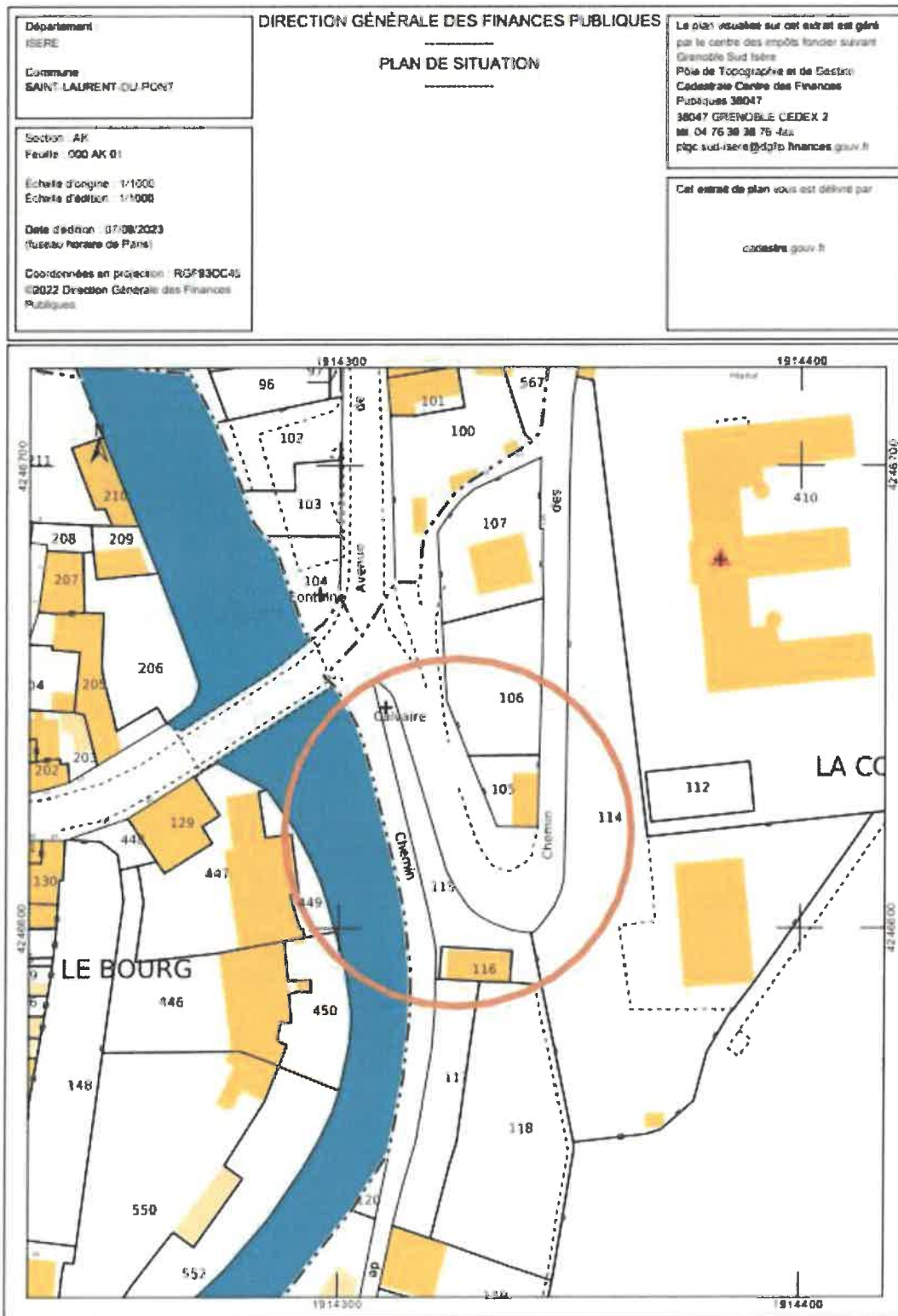
Et lecture faite, le **PROMETTANT** a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Consentement d'une servitude

Accès à la parcelle AK 116 par la parcelle communale AK 115, chemin des Martins

Plan de situation :




Consentement d'une servitude

Accès à la parcelle AK 116 par la parcelle communale AK 115, chemin des Martins

Schéma de principe de la servitude de passage consentie :



 Servitude de passage consentie :

- fonds servant : AK 115
- fonds dominant : AK 116