

100546103
CDI/ALG/

Le
VENTE
Par Madame ... et Monsieur ...
Au profit de Monsieur ... et Madame

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE VINGT NOVEMBRE
A TASSIN-LA-DEMI-LUNE (Rhône), 93 avenue du 11 Novembre 1918, au
siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Charlotte DIAZ, Notaire au sein de la société par actions simplifiée
dénommée « des CEDRES » dont le siège social est situé à TASSIN-LA-DEMI-
LUNE (Rhône), 93 avenue du 11 Novembre 1918, identifié sous le numéro
CRPCEN 69182,**

Avec la participation de Maître, notaire à ..., assistant l'ACQUEREUR,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

Madame Philippe Jacques BERNARD, Directeur financier, demeurant à 78 boulevard des Belges, 69006 Lyon

Née à ... le.....

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Philippe Jacques BERNARD, Directeur financier, demeurant à 78 boulevard des Belges, 69006 Lyon

Né à ... Le 15 janvier 2025.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

Madame Philippe Jacques BERNARD, Directeur financier, demeurant à 78 boulevard des Belges, 69006 Lyon

Née à ... Le 15 janvier 2025.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Philippe Jacques BERNARD, Directeur financier, demeurant à 78 boulevard des Belges, 69006 Lyon

Né à ... Le 15 janvier 2025.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le..., enregistré à la mairie de ... le....

Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITES VENDUES

Madamevend la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de **la moitié**.

Monsieurvend la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de **la moitié**.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur ...acquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de **la moitié**.

Madameacquiert la pleine propriété indivise des **BIENS** objet de la vente à concurrence de **la moitié**.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame ... est présente à l'acte.
- Monsieur ... est présent à l'acte.
- Monsieur .. et Madame ... sont présents à l'acte.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant Madame ...

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur ...

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Monsieur ...

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Concernant Madame ...

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

- Le mot "**ENSEMBLE IMMOBILIER**" désigne l'immeuble dont dépendent les **BIENS** objet des présentes.
- Les mots "**BIENS**" ou "**BIEN**" ou "**LOTS**" désigneront indifféremment le ou les lots de copropriété objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les lots de copropriété et vendus avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (RHÔNE) (69160) 170 Rue Joliot Curie.

Cet immeuble dénommé "RESIDENCE JOLIOT CURIE" est composée d'un seul bâtiment, exposé Nord-Sud, divisé en deux travées légèrement décalées d'est en ouest, et desservi par deux entrées et par deux escaliers dénommés "Entrée et Escalier A" au sud, et "Entrée et Escalier B" au nord.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	211	170 RUE JOLIOT CURIE	00 ha 28 a 21 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

Annexe n°1 : Plans cadastral et géoportail

Rappel de division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), initialement cadastrée section AH numéro 65 a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles cadastrées section AH, numéros 211 et 212.

Le document modificatif du parcellaire cadastral, créant cette division, a fait l'objet d'une publication au service de la publicité foncière de LYON 5, le 14 janvier 2004, volume 2004P, numéro 190.

Par suite, le syndicat des copropriétaires de la « RESIDENCE JOLIOT CURIE » a rétrocédé la parcelle cadastrée section AH, numéro 212 à la société immobilière d'études et de réalisations, modifiant ainsi l'assise de la copropriété telle qu'elle est

évoquée ci-dessus, le tout ainsi qu'il est précisé dans le modicatif à l'état descriptif de division – règlement de copropriété, en date du 2 novembre 2009.

Les lots de copropriété suivants :

Lot numéro quatorze (14)

Soit, un appartement de type "T3", situé au troisième étage, escalier A, côté Nord, comprenant: une salle de séjour avec coin repas, deux chambres avec petits balcons, cuisine avec loggia, séchoir, WC, salle de bains, hall, dégagement, placard et penderie.

Et les quarante-quatre millièmes (44 /1000 èmes) des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29)

Soit une cave, située au sous-sol, escalier A, portant le numéro 9.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48)

Un emplacement de parking privé portant le numéro 8 au plan de masse.

Et les un millième (1 /1000 ème) des parties communes générales.

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

Plans des lots

Demeurent annexées aux présentes :

- Une copie du plan de l'étage courant ;

- Une copie du plan de masse faisant apparaître le lot de stationnement, numéro QUARANTE-HUIT (48) ; Etant ici précisé que l'emplacement de stationnement numéroté « 8 » n'est pas celui utilisé par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent que l'emplacement de stationnement utilisé est le numéro « 9 » au plan de masse demeuré annexé et indiqué numéro 22 sur les marques figurant sur les stationnements.

- Une copie du plan des sous-sol, faisant apparaître l'emplacement du lot de cave numéro VINGT-HUIT (29). Etant ici précisé que la cave numérotée « 9 » n'est pas celle utilisée par le **VENDEUR**, les caves ayant été redistribuées il y a plusieurs années.

Les parties déclarent que la cave visitée et utilisée est le numéro « 10 » au plan demeuré annexé.

Annexe n°2 : Plans des lots et plan de masse

DECLARATION DESIGNATION – ENVIRONNEMENT DU BIEN - VOISINAGE

Les parties déclarent que la description du **BIEN** telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

Etant ici précisé que la désignation des lieux correspond à la déclaration faite par les parties et n'a, à aucun moment, été vérifiée par la notaire soussigné, qui ne peut être tenu responsable d'une inexactitude dans les caractéristiques et éléments déclarés.

L'ACQUEREUR déclare avoir visité les lieux préalablement à la signature de l'avant contrat et aux présentes et, accepte expressément la désignation telle qu'elle figure ci-dessus.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la nécessité de s'informer préalablement à la signature de l'avant contrat sur la situation, le voisinage et l'environnement du **BIEN** et, sur toutes éventuelles modifications à venir de l'environnement du **BIEN**.

L'ACQUEREUR déclare être informé que les démarches effectuées par le Notaire soussigné ne portent que le **BIEN** objet des présentes et non sur son environnement.

L'ACQUEREUR déclare s'être renseigné préalablement sur la situation et l'environnement de ce **BIEN**.

MENTION DE LA SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE – APPLICATION

La superficie de la partie privative des lots de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est de **67,76 M²** pour le lot numéro QUATORZE (14).

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

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître MARMEY, notaire à MEYZIEU, le 18 septembre 1969 publié au service de la publicité foncière de LYON 5, le 11 octobre 1969 volume 4892 numéro 5.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DOUCET-BON, notaire à LYON le 2 novembre 2009, publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le 14 décembre 2009, volume 2009P, numéro 6060.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les meubles ci-après non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est la suivante :

- Four
- Lave-vaisselle
- Hotte
- Plaque de cuisson
- Meubles hauts et bas

EQUIPEMENTS

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de l'existence des équipements, dont la liste figure en partie développée.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFETS RELATIFS

Concernant le lot numéro 48

Acquisition suivant acte reçu par Maître ...notaire à ...le..., publié au service de la publicité foncière de ... le...., volume..., numéro....

Concernant les lots numéros 14 et 29

Acquisition suivant acte reçu par Maître DIAZnotaire à ...Le 15 janvier 2025, publié au service de la publicité foncière de ... Le 15 janvier 2025, volume..., numéro....

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUSSANCE

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

L'entrée en jouissance a eu lieu par la prise de possession réelle le 14 novembre 2025 ainsi qu'il résulte d'une convention d'entrée en jouissance anticipée en date du 13 novembre 2025, dont une copie demeure jointe et annexée après mention.

Annexe 2 bis : Convention d'occupation précaire

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (245 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au **VENDEUR**, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DES FONDS

L'ACQUEREUR déclare que sur la somme ci-dessus payée, celle de **DEUX CENT QUARANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (244 964,00 EUR)** provient de fonds empruntés à cet effet suivant acte reçu par Maître Claude-Henri GOYET, notaire à LA TALAUDIERE, le 13 novembre 2025.

Auprès de la **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL LOIRE HAUTE-LOIRE**, Société Coopérative à capital variable dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 94 rue Bergson, identifiée au SIREN sous le numéro 380386854 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE

Prêt TOUT HABITAT FACILIMMO n° 00003784487 d'un montant de **DEUX CENT VINGT MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (220 564,00 EUR)**, remboursable en 300 mois, au taux de 3,09 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 décembre 2025 et celui de la dernière échéance le 15 novembre 2053.

Date de péremption de l'inscription : 15 novembre 2054.

Prêt TOUT HABITAT FACILIMMO n° 00003784488 d'un montant de VINGT-QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (24 400,00 EUR), remboursable en 300 mois, au taux de 1,99 %.

Le paiement de la première échéance aura lieu le 15 décembre 2025 et celui de la dernière échéance le 15 novembre 2053.

Date de péremption de l'inscription : 15 novembre 2054.

PRET ORIGINE DES FONDS - HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DU PRETEUR DE DENIERS

Aux termes de l'acte susvisé l'**ACQUEREUR** s'est engagé auprès du **PRETEUR** à employer la somme de **deux cent quarante-quatre mille neuf cent soixante-quatre euros (244 964,00 eur)** provenant du prêt au paiement à due concurrence du prix ci-dessus stipulé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement ci-dessus à due concurrence de la somme de deux cent quarante-quatre mille neuf cent soixante-quatre euros (244 964,00 eur) lui provenant de ce prêt. Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le **PRETEUR**.

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

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

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

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de LYON 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine de Madameet Monsieur ...

Concernant le lot numéro 48

Acquisition suivant acte reçu par Maître .., notaire à ... le 28 juillet 2025

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 1, le 18 août 2025 volume 2025P, numéro 20788.

Concernant les lots numéros 14 et 29

Acquisition suivant acte reçu p par Maître .., notaire à ... Le 15 janvier 2025

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 5, le 22 juin 2021 volume 2021P, numéro 4488.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts

Le **VENDEUR** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Par suite, il bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Précision étant ici faite que la présente vente a pour le vendeur un caractère occasionnel. À défaut, celui-ci pourrait se voir refuser, par l'administration, le bénéfice de l'exonération visée ci-dessus.

En conséquence, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

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

Quant au centre des finances publiques du VENDEUR

Madame ... et Monsieurdépendent actuellement du centre des finances publiques de CALUIRE - 1 rue CLAUDE BAUDRAND BOITE POSTALE 236 - 69732 CALUIRE.

IMPOT SUR LA MUTATION

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

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

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental du Rhône, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération en date du 21 février 2025, notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

L'ACQUEREUR :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- **déclare entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.**

En conséquence, le taux relevé par le conseil départemental ne s'applique pas aux présentes.

L'assiette des droits est de **DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (245 000,00 EUR)**.

DROITS

		<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>		
245 000,00	x 4,50 %	= 11 025,00
<i>Taxe communale</i>		
245 000,00	x 1,20 %	= 2 940,00
<i>Frais d'assiette</i>		
11 025,00	x 2,37 %	= 261,00
		TOTAL
		14 226,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	245 000,00	0,10%	245,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

FIXATION DE LA PROPORTION DE PROPRIETE INDIVISE

PROPORTIONS ENTRE LES ACQUEREURS

Les **ACQUEREURS** font la présente acquisition sous les proportions indivises suivantes :

- Monsieur ... à concurrence de **50 %**
- Madame à concurrence de **50 %.**

Ces quotités sont définitives et déterminent le droit de propriété de chacun des **ACQUEREURS**, elles concordent avec la répartition de l'effort de financement entre eux tel que prévu ci-dessous.

DETERMINATION DE LA CONTRIBUTION DES ACQUEREURS AU FINANCEMENT

Les **ACQUEREURS** détaillent leurs apports, leurs obligations aux charges vis-à-vis des créanciers et fixent leurs contributions respectives à celles-ci et ce afin d'établir si nécessaire, lors de la liquidation de l'indivision qui s'effectuera au moment de la vente ou du partage du bien, l'existence de créances liées à un excès de contribution.

Ils déclarent que les quotités d'acquisition ont été calculées tenant compte du coût global de l'opération et de la prise en charge de chacun quant à son financement, ainsi qu'il est détaillé ci-après.

COUT ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

Le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	245 000,00 eur
Frais de la vente	19 000,00 eur
Frais de prêt	1 500,00 eur
Ensemble	<u>265 500,00 eur</u>
FINANCEMENT	
Fonds personnels	20 536,00 eur
Fonds empruntés	<u>244 964,00 eur</u>
Ensemble	<u>265 500,00 eur</u>

PRISE EN CHARGE DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Fonds personnels

Le financement du prix et des frais au moyen de leur apport personnel est réalisé par chacun des **ACQUEREURS** à concurrence des sommes suivantes :

- Monsieur ... apporte dix mille deux cent soixante-huit euros (10 268,00 eur) provenant de fonds lui appartenant à titre personnel.
- Madame apporte dix mille deux cent soixante-huit euros (10 268,00 eur) provenant de fonds lui appartenant à titre personnel.

Fonds empruntés

A ce financement personnel s'ajoute un financement extérieur à concurrence d'une somme empruntée pour un montant de **deux cent quarante-quatre mille neuf**

cent soixante-quatre euros (244 964,00 eur) auprès du CREDIT AGRICOLE LOIRE HAUTE-LOIRE.

Les **ACQUEREURS** sont, au titre de l'obligation à la dette, solidaires de leur remboursement.

La prise en charge de ces remboursements sera assurée par eux de la façon suivante : **Monsieur ...** à concurrence de **50 %** et **Madame** à concurrence de **50 %**.

Cette convention est inopposable au créancier compte tenu de la solidarité rappelée ci-dessus.

S'il est dérogé à cette convention de répartition, il en sera tenu compte au jour de la liquidation de cette indivision, sous réserve d'en justifier à cette date.

L'assurance décès-invalidité, dans la mesure où elle serait mise en œuvre, profitera en toute hypothèse à l'indivision et ne sera pas constitutive d'une créance.

RECAPITULATIF DE L'EFFORT RESPECTIF DE FINANCEMENT

	M....	Mme...	TOTAL
Apport personnel	10 268,00 €	10 268,00 €	20 536,00 €
Prêt	122 482,00 €	122 482,00 €	244 964,00 €
Total	132 750,00 €	132 750,00 €	265 500,00 €
Soit en proportion du coût de l'opération	50 %	50 %	100 %

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT EXTERIEUR ULTERIEUR

En cas de financement extérieur ultérieur pour des travaux, il est conseillé aux **ACQUEREURS** d'établir également une convention de ce type afin de prévenir toute difficulté lors de la liquidation de l'indivision. A défaut le financement sera présumé proportionnel aux quotités acquises.

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT PERSONNEL ULTERIEUR

Si l'un des indivisaires améliore l'état du bien indivis, ou si l'indivision retire un profit des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble réalisées par l'un des indivisaires seul, ou pour un montant supérieur à sa part dans l'immeuble, il lui en sera tenu compte conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

INDUSTRIE PERSONNELLE

Il est fait observer que l'industrie personnelle des **ACQUEREURS** (leur travail) et celle de leurs ayants droit dans les travaux effectués, qu'ils soient d'entretien ou non, ne seront ni cause de créance ni cause d'indemnité.

VIE COURANTE

Les dépenses d'entretien, les charges courantes, les assurances, les impôts locaux, taxes et autres directement liés à l'usage de l'immeuble, seront supportés, au titre de l'obligation à la dette, par les **ACQUEREURS** sous la même proportionnalité que leurs droits de propriété, sauf à tenir compte de la solidarité en matière fiscale. Il sera tenu compte de la contribution effective de chacun d'entre eux lors de la liquidation de l'indivision, à charge pour le demandeur d'en justifier.

REPARTITION LORS DE LA REVENTE

Il conviendra de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment de la revente.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, seront prélevés sur le prix de vente : l'impôt sur la plus-value éventuelle, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions.

Le reliquat du prix sera ensuite réparti de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra attribuer une quote-part sur le disponible du prix de revente qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Solde du prix multiplié par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisé par le Total des apports + total des mensualités réglées.

REPARTITION LORS DU PARTAGE

Il conviendra là aussi de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment du partage.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée par rapport à la valeur du bien au jour du partage pour déterminer la soultre, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, seront déduits de la valeur du bien indivis au jour de ce partage, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions si l'attributaire venait à ne pas reprendre le prêt.

La soultre sera déterminée de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra déterminer sa quote-part sur la valeur du bien indivis qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Valeur nette du bien indivis multipliée par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisée par le total des apports + total des mensualités réglées.

Ces conventions sont acceptées par chacun des **ACQUEREURS** indivisaires.

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Charlotte DIAZ, notaire soussignée, le 4 août 2025.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les **Biens** étant destinés à l'habitation et l'**ACQUEREUR** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 5 août 2025.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés.

Annexe n°3 : Courriers de notification et accusés de réception

REMISE DES PIECES

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

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

L'**ACQUEREUR** déclare que ces pièces lui ont été notifiées par lettre recommandée électronique avec accusé de réception dans le cadre de la purge de son délai de rétractation relatée ci-avant.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUSSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 13 août 2025 révèle :

- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la Caisse du Crédit agricole Centre Est, pour sureté de la somme en principal de soixante-neuf mille euros (69 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 5, le 29 juin 2021, volume 2021 V, n°2067, avec effet jusqu'au 5 juin 2045.
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la Caisse du Crédit agricole Centre Est, pour sureté de la somme en principal de vingt-cinq mille euros (25 000,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 5, le 29 juin 2021, volume 2021 V, n°2068, avec effet jusqu'au 5 juin 2047.

- Une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au profit de la Caisse du Crédit agricole Centre Est, pour sureté de la somme en principal de treize mille sept cent trente-cinq euros (13 735,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 5, le 29 juin 2021, volume 2021V, n°2069, avec effet jusqu'au 5 juin 2054.
- Une inscription de privilège de prêteur de deniers prise au profit de la Caisse du Crédit agricole Centre Est, pour sureté de la somme en principal de vingt-six mille deux cent soixante-cinq euros (26 265,00 eur), inscrite au service de la publicité foncière de LYON 5, le 29 juin 2021, volume 2021V, n°2070, avec effet jusqu'au 5 juin 2054.

Etant observé que le notaire soussigné a reçu la réponse du créancier indiquant que les crédits objets des inscriptions ci-avant relatées sont à ce jour soldés, réponse annexée. Le VENDEUR donne l'ordre à son notaire de prélever sur le prix de la vente les frais de mainlevée.

Étant précisé que cet état a été complété le 30 octobre 2025.

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

Annexe n°4 : Attestations crédits soldés

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, et du règlement de copropriété et de ses modificatifs,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

Toutefois, le **VENDEUR** est 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 DU TERRAIN D'ASSIETTE

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

EQUIPEMENTS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien est équipé ou n'est pas équipé des éléments suivants :

		OUI	NON	NE SAIT PAS
1	Détecteur de fumée	X		
2*	Cheminée privative à foyer ouvert		X	
3*	Cheminée privative à foyer fermé / poêle		X	
4*	Chaudière individuelle		X	
	Chaudière Collective	X		
5* / 6*	Cuve à fioul ou Cuve à gaz privative		X	
8*	Pompe à chaleur ou Climatisation privative		X	
9* / 10*	Panneaux photovoltaïques privatifs avec revente / en autoconsommation		X	
11*	Source ou Récupération des eaux de pluies avec un usage domestique		X	
12*/13*	Puits ou forage privatif avec un usage domestique (<1000m ³ /an)/non domestique(> 1000m ³ /an)		X	
14*	WC type broyeur ou chimique		X	
15*	Vidéosurveillance privative		X	
16*	Alarme privative		X	
17	Bien raccordé à la Fibre	X		
18	Point de recharge pour véhicule électrique		X	
19*	Coffre-fort inséré dans un mur		X	
22 / 23	Piscine enterrée / hors-sol (privative ou collective)		X	
24	Loggia fermée par une baie vitrée		X	

Le **BENEFICIAIRE**, informé de cette situation, déclare prendre le **BIEN** en l'état.

SYSTEME DE CHAUFFAGE

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est une chaudière collective au gaz dont l'entretien est assuré par le syndic

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

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

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Aide personnalisée au logement

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

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

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

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

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

RAPPEL DES TEXTES EN MATIERE D'INDIVISION

Les acquéreurs reconnaissent que le notaire les a parfaitement informés des dispositions légales applicables en matière d'indivision et plus particulièrement du droit de préemption reconnu aux indivisaires en matière de cession à titre onéreux à une personne étrangère à l'indivision.

Pour compléter leur information sont rappelées, ci-après, les dispositions des articles 815, 815-3, 815-5-1, 815-14, 815-16, 815-17 et 815-18 du Code civil.

Article 815

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

Article 815-3

"Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux."

Article 815-5-1

"Sauf en cas de démembrément de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remplacement sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

Article 815-14

"L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article 828 est applicable."

Article 815-16

"Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15. L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers."

Article 815-17

« Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coindivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exercent cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis. »

Article 815-18

"Les dispositions des articles 815 à 815-17 sont applicables aux indivisions en usufruit en tant qu'elles sont compatibles avec les règles de l'usufruit.

Les notifications prévues par les articles 815-14, 815-15 et 815-16 doivent être adressées à tout nu-propriétaire et à tout usufruitier. Mais un usufruitier ne peut acquérir une part en nue-propriété que si aucun nu-propriétaire ne s'en porte acquéreur; un nu-propriétaire ne peut acquérir une part en usufruit que si aucun usufruitier ne s'en porte acquéreur."

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Note d'urbanisme

La commune a répondu le 3 avril 2025 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

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

Annexe n°5 : Note d'urbanisme

La note d'urbanisme révèle :

- Que le terrain est situé dans le champ d'application territorial du Droit de préemption urbain simple.
- Que le **BIEN** est situé dans un périmètre d'étude de la ligne de Tramway Express de l'Ouest Lyonnais.
- Que le **BIEN** est situé dans un périmètre de classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes.

Note de voirie

Une note de renseignements de voirie annexée a été délivrée par l'autorité compétente le 3 avril 2025. Il résulte de cette note que « *l'emprise foncière n'est concernée par aucun emplacement réservé de voirie ou emplacement réservé aux cheminements piétons ou cyclistes* ».

Annexe n°6 : Note de voirie

Certificat de non-péril

Il résulte d'un certificat délivré par l'autorité compétente le 3 avril 2025, annexé, que l'immeuble " Suite à votre demande du 03/04/2025 concernant le ou les bien(s) cadastré(s) Section AH, Parcelle(s) : n°211, je vous informe qu'aucune procédure de péril et de sécurité relevant des pouvoirs de police spéciale du Président de la Métropole de Lyon n'a été ouverte depuis le 1er janvier 2015 (au titre du Code de la construction et de l'habitation).

Aussi, le(s) bien(s) visé(s) ne font pas l'objet d'un arrêté de péril ou de sécurité. Ceci ne préjuge cependant en rien de l'état desdits biens. Le secteur n'est pas situé en Zone à Risques Géotechniques ».

Annexe n°7 : Certificat de non-péril

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, le **BIEN** constituant un seul local à usage d'habitation avec ses locaux accessoires dans un bâtiment dont le règlement de copropriété a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier (article L 211-4, a, du Code de l'urbanisme) ou, à défaut de règlement de copropriété, si l'état descriptif de division a été publié depuis plus de dix ans au fichier immobilier.

En outre, il résulte des documents d'urbanisme obtenus que la commune n'a pas pris de délibération motivée pour déroger à ces dispositions légales.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

EXISTENCE DE TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare être informé des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances imposant à tout propriétaire de souscrire avant toute ouverture de chantier de construction et/ou travaux de gros œuvre ou de second œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il intervientrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre.

Depuis son acquisition, le VENDEUR déclare que les travaux ci-après indiqués ont été effectués :

- **Rénovation de la salle de bains et pose de carrelage** dans l'ensemble de l'appartement (sauf la salle de bains et les chambres), suivant facture du 11 juin 2021 de AB Carrelage- 22 rue clos Suiphon – 69003 LYON. Facture desdits travaux demeure annexée. L'entreprise n'a pas adressé l'attestation d'assurance décennale malgré les demandes faites suivant courriels ci-annexés. L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

Annexe n°8 : Courriels de demande d'attestation décennale

- **Pose de la cuisine** suivant facture du 26 août 2021 de CUISINELLA CRAPONNE - 15 Avenue Edouard Millaud - 69290 CRAPONNE. Factures du 26 août 2021 demeure annexée aux présentes.

- **Pose d'un volet roulant et d'une porte blindée** suivant facture du 19 juillet 2024 de K PAR K sis à SAINT GENIS LAVAL (69230), chemin de la mouche. Facture du 19 juillet 2024 desdits travaux ainsi que l'assurance décennale demeure annexée.

- **Réfection de l'électricité** suivant facture du 21 juillet 2021 de ADI BRUNO ELEC – 36 rue Louise Michel – 69200 VENISSIEUX.

Annexe n°9 : Factures et décennales

Les travaux, compte tenu de la description faite par le **VENDEUR**, ne nécessitaient pas de déclaration préalable.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Le **VENDEUR** confirme que les travaux effectués n'entrent pas dans l'un des cas ci-dessus.

Le **VENDEUR** est averti que celui qui a réalisé un ouvrage est réputé en connaître les vices et doit donc être assimilé à un sachant et cela même s'il n'a pas la qualité de professionnel. Si un dysfonctionnement, inconnu de l'**ACQUEREUR** et préexistant à la vente survient par la suite, le **VENDEUR** est constitué de mauvaise foi. L'**ACQUEREUR** a alors un délai de deux ans pour agir à compter de la découverte du vice.

L'**ACQUEREUR** est averti de l'importance de se faire fournir par le **VENDEUR** toutes les factures de ces travaux.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Article 1792

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

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2

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

Article 1792-3

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

Article 1792-4-1

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

ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE

Le **BIEN** ayant fait l'objet de travaux de rénovation depuis moins de dix ans tels que ceux déclarés par le vendeur, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances.

Le VENDEUR déclare qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation de ces rénovations.

L'**ACQUEREUR** a été informé que :

Les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent être protégées par deux régimes d'assurances :

- assurance de responsabilité : elle ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit est retenue,

- assurance de dommages : elle est destinée à fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages aux constructions en dehors de toute recherche de responsabilité. Elle permet au propriétaire de l'immeuble d'éviter de mettre en jeu les responsabilités incomptant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

VENDEUR et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

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

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

- aucune construction, aucune rénovation et aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années, **à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.**
- 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, **à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.**

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

Amiante

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

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

Il doit être intégré au dossier de diagnostics techniques, annexé à l'avant-contrat, ou à défaut, à l'acte authentique de vente.

Il a pour objet de repérer :

- les matériaux et produits de la liste A (dits matériaux friables tels que les flocages, calorifugeages et faux plafonds),

- et les matériaux et produits de la liste B (dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur tels que les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée etc.) de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Des recommandations sont préconisées au propriétaire dans ce rapport en fonction du résultat du repérage et de l'état de conservation des éléments contenant de l'amiante.

Pour les parties privatives

Un état établi par ARLIANE LYON NORD - 203 montée de Choulans - 69005 LYON le 29 mars 2015, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

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

Annexe n°10 : Synthèse et diagnostic amiante parties privatives

Pour les parties communes

Un diagnostic technique a été établi par AC ENVIRONNEMENT - 64 rue Clément Ader - conjoint survivant 70064 - 42153 RIORGES le 15 mars 2016.

Les conclusions sont les suivantes : "*Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante*".

Ce diagnostic porte sur les points visés par le décret n° 2011-629 du 3 juin 2011.

Annexe n°11 : Diagnostic amiante parties communes

Termites

Le VENDEUR déclare :

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

Mérule

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.

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

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par ACHIN DIAG EXPERT - 147 Chemin de la crouze-Le Haut Marjon - 69510 Soucieu en jarrest répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 22 mai 2025, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : "*L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies*".

Annexe n°12 : Diagnostic électricité

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031 entre les classes A et E.

A compter de ces dates, dans les communes d'outre-mer participant à l'expérimentation d'encadrement des loyers en zone tendue (liste à paraître), aucun complément de loyer ne pourra être appliqué, pour les logements ne respectant pas les critères de décence susvisés, conformément à l'article 1 de la loi n° 2025-534 du 13 juin 2025.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1^{er} janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Un diagnostic établi par ACHIN DIAG EXPERT - 147 chemin de la Crouze- le haut Marjon - 69510 Soucieu en Jarrest le 23 mai 2025, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 174 kWhep/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : 25 kg éqCO2/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2569E1706974R

Annexe n°13 : Diagnostic de performance énergétique
Carnet d'information du logement

Conformément aux dispositions des articles L 126-35-2 à L 126-35-11 et R 126-32 à R 126-34 du Code de la construction et de l'habitation, un carnet d'information du logement, s'il est à usage d'habitation, doit être établi par le propriétaire ou le maître de l'ouvrage lors de sa construction ou à l'occasion de la réalisation de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur sa performance énergétique, sous réserve que ces constructions ou travaux aient débuté à compter du 1^{er} janvier 2023.

Le contenu de ce carnet est fixé par les textes susvisés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé, par le notaire soussigné, de l'obligation d'établir ledit carnet et de le transmettre au nouveau propriétaire lors de toute mutation du logement tel qu'il est au moment de la mutation.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** dont il s'agit entre dans le champ d'application des articles L 126-35-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, en conséquence, le carnet d'information du logement a été établi conformément aux articles R 126-32 à R 126-34 dudit Code par le **VENDEUR**, dont la remise sera effectuée sous huit jours aux nouveaux propriétaires.

Le nouveau propriétaire est informé qu'il devra mettre à jour ce carnet en cas d'extension du logement ou de travaux de rénovation ayant une incidence significative sur la performance énergétique celui-ci.

Audit énergétique

Le **BIEN** objet des présentes relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, par suite il n'a pas été établi d'audit énergétique.

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 ainsi qu'il résulte de l'Etat des Nuisances Sonores Aériennes établi le 22 mai 2025 et intégré à l'état des risques ci-après relaté.

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 bâties 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 (faible)**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-annexé.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

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

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

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

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

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le VENDEUR déclare que le BIEN vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le VENDEUR informe l'**ACQUEREUR** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

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

Etat des risques

Un état des risques en date du 22 mai 2025 est annexé.

Annexe n°14 : Etat des risques

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.
- La base de données dédiée aux anciens sites miniers d'uranium (Mimausa)
- La base de données sur les risques naturels GEODERIS.
- La base de données relative à la localisation des déchets radioactifs produits en France.

Une copie de ces consultations est annexée.

Annexe n°15 : Données environnementales

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

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

Ce certificat est annexé ci-après.

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

Annexe n°16 : Certificat article 20 II

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AD9-775-875.

Annexe n°17 : Attestation d'immatriculation

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

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

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

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

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

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

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

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

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

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,

- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Le vendeur déclare que le diagnostic technique global **n'a pas été établi**.

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

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose notamment ce qui suit :

"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans."

Le vendeur déclare **qu'il n'existe pas** de plan pluriannuel de travaux.

FICHE SYNTHETIQUE

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

La fiche synthétique a été établie le **10 juin 2022** dont une copie est annexée.

Annexe n°18 : Fiche synthétique

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic révèle l'existence d'un tel type d'emprunt souscrit, le solde étant en principal et intérêts à la date du 21 novembre 2025 de neuf mille neuf cent cinquante-six euros et quatre-vingt-six centimes (9 956,86 eur).

Le VENDEUR est informé de l'exigibilité de cet emprunt en cas de mutation. Par suite, il donne son accord au notaire détenteur du prix de vente de régler au syndic, par prélèvement sur ce prix, le montant dû afin que ce dernier l'affecte au remboursement de l'emprunt, de sorte que le syndicat et l'ACQUEREUR ne puissent ni être recherchés ni être inquiétés.

FONDS DE TRAVAUX

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

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

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

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

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

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

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

GARANTIE DE SUPERFICIE

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

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

Le **VENDEUR** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir **67,76 M²** pour le lot numéro QUATORZE (14).

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par ACHIN DIAG EXPERT - 147
Chemin de la crouze-Le Haut Marjon - 69510 Soucieu en jarrest le 12 février 2025
annexée.

Annexe n°19 : Certificat de superficie

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

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

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

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

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

STATUT DE LA COPROPRIETE

Règlement de copropriété

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

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

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

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

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

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

Un exemplaire du règlement de copropriété a été remis dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Syndic de l'immeuble

Le syndic actuel de l'immeuble est :

**FONCIA SAINT-LOUIS, 264 Rue Garibaldi, 69003 LYON 3ÈME
ARRONDISSEMENT (RHÔNE)**

Etat contenant diverses informations sur la copropriété

L'état contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié a été délivré par le syndic et demeure annexé.

Annexe n°20 : Etat daté

L'ACQUEREUR déclare avoir pris parfaite connaissance de cet état tant par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné que par les explications qui lui ont été données par ce dernier.

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

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

Dispositions légales et réglementaires sur la répartition des charges de copropriété

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

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

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

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

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

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

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

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

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

L'ACQUEREUR supporte les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance soit le 14 novembre 2025 compte tenu de la convention d'occupation précaire visée ci-avant.

L'ACQUEREUR supporte le coût des travaux, à compter de ce jour.

Le **VENDEUR** supporte le coût des travaux de copropriété, exécutés ou non, en cours d'exécution, votés antérieurement à ce jour.

Il est précisé que les compléments de travaux par devis supplémentaires approuvés ou votés après la vente seront donc à la charge de l'**ACQUEREUR**.

En outre, les subventions allouées ou versées après réalisation de la vente au titre de travaux réalisés aux frais ou à la charge du VENDEUR devront lui être remboursés par l'ACQUEREUR dans les plus brefs délais, notamment en ce qui concerne les subventions versées au titre des travaux de rénovation énergétique de la copropriété.

Convention des parties sur les procédures

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe actuellement à sa connaissance aucune procédure en cours.

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

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

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

Règlement définitif des charges

L'**ACQUEREUR** a versé à l'instant même au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'Office Notarial, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a déjà été appelé par le syndic et réglé par le **VENDEUR**. Ce paiement est effectué à titre définitif entre les parties, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation de ces comptes.

Compte tenu des montants versés lors du dernier exercice, il n'est pas apparu aux parties nécessaire de procéder par versement provisionnel.

Ce règlement définitif n'est valable que sur les comptes de l'exercice en cours dans la mesure où l'année précédente n'aurait pas été encore clôturée.

Solde de l'exercice antérieur

Les comptes de l'exercice précédent ne sont pas précisément connus à ce jour du **VENDEUR**.

Son solde créditeur ou débiteur non encore imputé sur le compte du copropriétaire fera le bénéfice ou la perte du **VENDEUR** exclusivement, ce dernier s'engageant à rembourser à l'**ACQUEREUR** à première demande de ce dernier, les sommes qui seraient réclamées à ce titre, et l'**ACQUEREUR** s'engageant également à rembourser au **VENDEUR** sans délai, le solde créditeur qui pourrait subsister concernant cet exercice.

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

Compte tenu des provisions versées pour cet exercice par le **VENDEUR** et des comptes de l'exercice précédent, il n'est pas apparu nécessaire aux parties de séquestrer une somme en garantie du paiement du solde dû par l'une ou l'autre d'entre elles.

Règlement effectué par prélèvement sur le prix des travaux votés et non appelés en tout ou partie

Le **VENDEUR** donne à l'instant même son accord au notaire détenteur du prix de vente pour régler au syndic, en l'acquit de l'**ACQUEREUR**, par prélèvement sur ce prix, la somme de neuf mille neuf cent cinquante-six euros et quatre-vingt-six centimes (9 956,86 eur) correspondant à sa quote-part dans les travaux votés mais non encore appelés (en tout ou partie), conformément aux indications fournies par le syndic dans l'état susvisé et en application de l'avant-contrat.

Fonds de travaux

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

Précision étant ici faite qu'il a été voté en assemblée générale des copropriétaires la constitution d'un fonds de travaux.

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

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

Absence d'avances

Le **VENDEUR** déclare n'avoir versé aucune avance, ainsi constaté aux termes de l'état délivré par le syndic.

Election de domicile pour l'opposition du syndic

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

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

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

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

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

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

ORIGINE DE PROPRIETE

Concernant le lot numéro 48

Origine immédiate

Monsieur et Madame sont propriétaires indivis à concurrence de moitié chacun du lot numéro 48 par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Madame, Directeur financier, demeurant à 78 boulevard des Belges, 69006 Lyon

Née à le

Divorcée en secondes noces de Monsieur ... suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LYON le ..., et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame ..., Directeur financier, épouse de Monsieur, demeurant à 78 boulevard des Belges, 69006 Lyon

Née à Le 15 janvier 2025

Mariée à la mairie dele sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître, notaire à ..., le

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maîtrenotaire à ..., le.....

Le prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de Le..., volume..., numéro....

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Origine antérieure :

L'origine antérieure est ci-après relatée telle qu'elle résulte de l'acte de vente du 28 juillet 2025 susvisée :

« Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au VENDEUR, à savoir Madame ... et Madame ... née ..., par suite du décès de :

Madame, en son vivant retraitée, demeurant à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160) 170 rue Joliot Curie.

Née à), le

Divorcée de Monsieur ..., suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de LYON le ..., et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Décédée à ..., le ...

Laissant pour recueillir sa succession :

*1^o) Madame ..., Née à ... le ...
Sa fille.*

*2^o) Madame .. épouse de Monsieur, Née à
Sa fille.*

Ses enfants sont nés de son union avec Monsieur ...

Habiles à se dire et porter héritières ensemble pour le tout ou chacune divisément pour moitié.

*L'acte de notoriété ladite dévolution a été reçu par Maître ..., notaire à .. le ...
L'attestation de propriété a été reçu par Maître ... notaire à ..le*

Une copie authentique de cet acte sera publiée au service de la publicité foncière de LYON I

ORIGINAIREMENT, à savoir du chef de Madame ..

Lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à Madamepar suite des faits et actes suivants :

Acquisition par Monsieur et Madame ...

A l'origine, lesdits biens et droits immobiliers appartenaient à Monsieur et Madame ..., par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite au cours de leur mariage, et pour le compte de la communauté, de :

Monsieur ..., et Madame ..., son épouse, demeurant ensemble à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160), 170 rue Joliot Curie, nés, Monsieur à ... le ... et Madame à ... le ... mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de ... le

Suivant acte reçu par Maître ... notaire à ... le ...

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le 15 décembre 1983, volume 2592, numéro 4.

Llicitation faisant cesser l'indivision entre Monsieur ...et Madame ...

Postérieurement à leur divorce, Madame ... est restée seule attributaire du bien par suite de l'acquisition à titre de licitation faisant cesser l'indivision qu'elle a faite de la moitié indivise appartenant à :

Monsieur .. comptable, demeurant à TASSIN-LA-DEMILUNE (69160), 6 chemin de la Pomme, à.. né à LYON 2ème ARRONDISSEMENT (69002), le 1er septembre 1952,

Suivant acte reçu par Maître .. notaire à .. le ...

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5 le 2 février 2001, volume 2001P, numéro 626 ».

Concernant les lots numéros 14 et 29

Origine immédiate

Monsieur .. et Madame ... sont propriétaires indivis à concurrence de moitié chacun des lots numéros 14 et 29 susvisés par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite de :

Monsieur .., Directeur financier demeurant à TASSIN-LA DEMI- LUNE (69160) 170 rue Joliot Curie.

Né àLe 15 janvier 2025

Célibataire

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame ..., Directeur financier demeurant à TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69160) 170 rue Joliot Curie.

Née àle ...

Célibataire.

De nationalité espagnole.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par Maître ..., notaire à TASSIN-LA-DEMI-LUNE, le

Suivant acte reçu par Maître ... notaire à ...le ...

Le prix a été payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le..., volume, numéro....

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire soussigné.

Origine antérieure

L'origine de propriété antérieure est ci-après littéralement retranscrite telle qu'elle résulte de l'acte de vente du 7 juin 2021 susvisé :

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

Acquisition à hauteur de moitié indivise chacun de :

Monsieur ... né à SAINTE FOY LES LYON (69110) le ... et de Madame née àLe 15 janvier 2025. demeurant ensemble à TASSIN LA DEMI LUNE 170, rue Joliot Curie.

Suivant acte reçu par Maître ...notaire à TASSIN, le

Le prix a été payé comptant au moyen d'un prêt garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers dont la dernière échéance est le 20 juillet 2025.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 5 le 10 août 2015, volume 2015P, numéro 4498.

Le vendeur a déclaré que le bien était grevé des inscriptions suivantes :

- *Privilège de prêteur de deniers, consenti par Monsieur et Madame ..., au profit de la Société dénommée BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, aux termes d'un acte reçu par Maître ... Notaire à ...le 27 ... dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5EME, le 17 mars 2009, volume 2009V numéro 588.*

- *Privilège de prêteur de deniers, consenti par Monsieur et Madame LASCOUTOUNAX, VENDEURS aux présentes, au profit de la Société dénommée BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, aux termes d'un acte reçu par MaîtreNotaire à ... le 27 janvier 2009, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5EME, le 17 mars 2009, volume 2009V numéro 589.*

Ces deux inscriptions ont été radiées aux termes d'un acte reçu par Me SPENNATO, notaire à VAUGNERAY, le 26 janvier 2016.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le BIEN présentement vendu appartenait à Monsieur et Madame ... chacun pour la pleine propriété indivise à concurrence de la moitié, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, dans ces proportions, de:

MadameCogérante de société de médicalisation, demeurant à ...

Née à ... le ...

Divorcée en premières noces de Monsieur ..., suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de LYON, le ..., et non remariée.

De nationalité française

Aux termes d'un acte reçu par Maître ... notaire à ... le ...

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 126.800,00 euros, stipulé payable comptant et quittancé à l'acte, notamment au moyen de deux prêts consentis par la Société dénommée BANQUE POPULAIRE LOIRE ET LYONNAIS, d'un montant, pour le premier prêt, de 13.200,00 euros, et, pour le second prêt, de 108.750,00 euros (chacun de ces prêts étant garantis par une inscription de privilège de prêteur de deniers au profit de l'organisme prêteur).

Audit acte, il a été fait toutes les déclarations habituelles et d'usage en pareille matière.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de ... le ..., volume ..numéro ..

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, le BIEN objet des présentes appartenait à Madame ...ci-dessus plus amplement nommée, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de:

Monsieur ..., Directeur de Société, et Madame ... Président Directeur Général, son épouse, demeurant ensemble à ...

Nés savoir:

Monsieur .. à, le ...

Madame ... à ... le ...

Mariés initialement sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître ... Notaire à le ... préalable à leur union célébrée en la Mairie de SAINTE FOY LES LYON (Rhône), le 7 juillet 1956, et actuellement soumis au régime de la communauté universelle aux termes d'un acte contenant changement de régime matrimonial, reçu par Maître ..., Notaire à ..., le ... homologué par le Tribunal de Grande Instance de ... le ...

Aux termes d'un acte reçu par Maître ... Notaire à ... le ...

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix de 100.260,00 euros, stipulé payable comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, le vendeur a fait les déclarations d'usage. Il a notamment déclaré que le BIEN était libre de toute inscription et de tout privilège.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de ... le ... volume .. numérao ...

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

L'origine de propriété plus antérieure est pour partie, ci-après littéralement relatée, telle qu'elle figure dans l'acte de vente susvisé, reçu par Maître ..., le ... :

"ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartiennent en propre à Monsieur et Madame ... vendeurs aux présentes, indivisément entre eux à concurrence de moitié chacun, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement, indivisément et par moitié entre eux, de Monsieur ... professeur d'éducation physique, et Madame ..., enseignante, son épouse, demeurant ensemble à TASSIN LA DEMI-LUNE (Rhône), ...

Aux termes d'un acte reçu par Maître ..., Notaire à SAINTE FOY LES LYON (Rhône), et maître ..., Notaire à, le ..

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 255.000,00 francs qui a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de LYON, le 18 juin 1981, volume 2048 numéro 15"

NEGOCIATION

La vente a été négociée par titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 266 en date du 23 mai 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de.... taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessous.

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résultera ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse du bien présentement acquis.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

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

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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