

COMPROMIS DE VENTE
(Vente SNC TETRA / GIRAUD)

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR

La société dénommée « **SNC TETRA** », Société en nom collectif au capital de 1.000 € ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 803 009 745 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après désignée par abréviation : "le **VENDEUR**".

D'UNE PART

L'ACQUEREUR

Monsieur **Stève Frédéric Sylvain GIRAUD**, artisan, et Madame **Clothilde Géraldine DALLARD**, comptable, son épouse, demeurant ensemble à VILLARS LES DOMBES (01330 Ain) 509 chemin du Thou.

Nés

Monsieur Stève GIRAUD à LYON (69008 Rhône) le 23 octobre 1978.

Madame Clothilde DALLARD à RILLIEUX LA PAPE (69140 Rhône) le 22 juin 1982.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT PAUL DE VARAX (01240 Ain) le 1er juillet 2006.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résidents' au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après désignés par abréviation : "L'**ACQUEREUR**".

D'AUTRE PART

PRECISION étant ici faite qu'en cas de pluralité de personnes, de part ou d'autre, elles s'engagent solidairement.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'**ACQUEREUR** pourra substituer dans le bénéfice de la présente vente, toute personne morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de la substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la vente,

- que l'ACQUEREUR reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées du présent avant contrat jusqu'à réitération par acte authentique,
- que l'engagement du substitué ne soit soumis à aucune condition suspensive autre que celles-ci après énumérées ni aucune faculté de rétractation ou délai de réflexion,
- que l'acte de substitution soit signifié au VENDEUR s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter,
- que la substitution soit gratuite.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le bien vendu soit à usage d'habitation et l'acquéreur (ou le bénéficiaire) non-professionnel de l'immobilier.

Par suite, l'ACQUEREUR ne peut user de cette faculté de rétractation.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par :

Monsieur Jérémie GARCIN, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant au nom et pour le compte de la SNC TETRA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christian FICHARD aux termes d'un pouvoir sous seing privé demeuré ci-annexé.

Ledit M. FICHARD ayant agi en sa qualité de gérant de :

La Société dénommée « HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société HFPI tant en vertu de l'article 17 des statuts que de la loi,

Ladite Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI prise elle-même en sa qualité de gérante de la SNC TETRA,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'article 18 des statuts de la SNC TETRA, les présentes entrant expressément dans l'objet social de la société.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

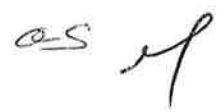
- Les personnes identifiées sous le vocable "ACQUEREUR" sont présentes à l'exception de Madame Clothilde GIRAUD ici représentée par Monsieur Stève GIRAUD, son époux, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privée demeurée ci-annexée.

CAPACITE DES PARTIES

A/ Concernant le VENDEUR

Le représentant de la société VENDEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;



- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant ci-dessus relatives à son état civil, son statut matrimonial et sa résidence.

M. et Mme GIRAUD ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne sont pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

EXPOSE

1°) Compromis de vente sous seing privé ARCHANCY / HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 18 janvier 2016,

La société dénommée **ARCHANCY**, société civile immobilière, au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13008), FRANCE, Prado - Villa d'Este 292 avenue du Prado, identifiée sous le numéro SIREN 537 639 585 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MARSEILLE,

A vendu à :

La Société dénommée « **HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI** » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935,

Avec faculté de substitution,

Le tènement immobilier ci-dessous désigné :

Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Un tènement immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).

Cet avant-contrat a été conclu notamment sous les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un financement par l'ACQUEREUR AU PLUS TARD le 31 mars 2016 : il a été délivré à la SNC TETRA, vendeur aux présentes, se substituant dans l'acquisition à la société HFPI, une lettre d'accord de financement en date du 15 mars 2016 par la BANQUE CANTONALE DE GENEVE (France) SA.

Cette condition est à ce jour levée.

- Purge de tous droits de préemption : la METROPOLE DE LYON, bénéficiaire du droit de préemption urbain, a notifié à Maître GINON, Notaire à la LYON, sa décision de non préemption suivant mention portée sur un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner, en date du 7 mars 2016.

Cette condition est à ce jour levée.

- Absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix de vente : l'état hypothécaire hors formalités délivré le 04 février 2016 n'a révélé aucune inscription à l'encontre de la société ARCHANCY.

La réitération par acte authentique a été fixée au plus tard au 1^{er} juin 2016.

2°) SUBSTITUTION

La Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI entend se substituer dans l'acquisition à la SNC TETRA, vendeur aux présentes.

Cette substitution fera l'objet d'une acceptation par la société ARCHANCY aux termes de l'acte authentique de vente réitérant le compromis précité.

3°) MISE EN COPROPRIETE

Le VENDEUR aux présentes va procéder à la mise en copropriété du tènement immobilier ci-dessus désigné afin de le revendre par lots.

Il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, l'IMMEUBLE désigné ci-dessous, tels qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Dans un ensemble immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant actuellement :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).

GS

Et plus particulièrement :

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, SAVOIR :

UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
– règlement de copropriété à établir

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local d'activités n° 61 au plan ci-joint.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Etant ici précisé :

Ledit local est brut avec fluides en attente.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan masse ci-annexé.

UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
– règlement de copropriété à établir

Un emplacement de stationnement extérieur n° 13 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan masse ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître ces biens pour les avoir vus et visités, préalablement aux présentes.

Tels au surplus que lesdits biens existent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

PLANS

Demeureront annexés aux présentes :

- un extrait de plan cadastral en date du 06 avril 2016,
- Un plan masse daté du 1^{er} février 2016 établi par ARCO – 6 rue de Dublin, matérialisant les lots vendus.

REFERENCES DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendent d'un ensemble immobilier qui fera l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, dès avant ou en même temps que la réitération des présentes par acte authentique.

LOI CARREZ

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996, le VENDEUR déclare sous son entière responsabilité que:

- la superficie de la partie privative du local entrant dans le champ d'application de cette loi, est de 106,80 m².

CONDITION PARTICULIERE – TRAVAUX

Le VENDEUR s'oblige à réaliser dans les règles de l'art à ses frais exclusifs les travaux suivants :

GS

- à l'angle du local objet des présentes, montage des blocs d'agglomérés sur 2 m l X 2 m l X 2,40m de haut (sous future mezzanine) avec la réservation de l'accès pour installer une porte de 90.

Le coût desdits travaux est évalué à la somme de 2.400,00 Euros TTC.

Etant ici précisé que cette condition est intégrée dans le prix de vente.

Le VENDEUR s'oblige à terminer lesdits travaux au plus tard le 31 décembre 2016.

A cet effet, il sera mis en séquestre à la comptabilité de Maître GINON, Notaire à LYON, lors de la réitération des présentes par acte authentique, la somme de 2.400,00 Euros qui sera libérée sur justificatif du procès-verbal de réception des travaux.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est actuellement à usage industriel, bureaux, stockage et négoce d'acier et qu'il est affecté à cet usage.

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à cet usage.

DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION de l'IMMEUBLE VENDU

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a pas effectué des travaux dans les biens vendus depuis moins de dix ans relevant des articles 1792 et suivants du code civil, à l'exception des travaux qui seront réalisés sur l'ensemble du tènement immobilier selon projet de travaux sur existant ci-annexé, établi par le Cabinet ARCO, sus nommé. Lesdits travaux sont soumis à déclaration préalable qui a été obtenu par le VENDEUR dont copie demeurera ci-jointe.

CLAUSE DE NON CONCURRENCE

L'ACQUEREUR, ou son substitué, déclare destiner les lieux vendus à l'exploitation d'un fonds notamment de **couverture- zinguerie** sous l'enseigne Entreprise GIRAUD.

Le VENDEUR s'interdit expressément sur les autres lots dépendant de l'ensemble immobilier objet des présentes, la faculté d'exploiter, de créer ou de s'intéresser à l'exploitation d'un fonds de commerce de **couverture - zinguerie**, soit directement ou indirectement, par personne interposée ou à titre d'associé, de céder à titre gratuit ou onéreux, de donner à bail le terrain ou les autres locaux dépendant de l'ensemble immobilier ou d'en concéder la jouissance en vue de l'exploitation d'un tel fonds, et cela pendant une durée de 15 ans à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, à peine de tous dommages et intérêts envers l'ACQUEREUR (ou son substitué) ou son successeur, et sans préjudice de la fermeture du fonds de commerce litigieux.

Le VENDEUR s'engage en outre à faire mention de cette clause dans tout acte transmettant la propriété ou la jouissance des autres lots de copropriété dépendant de l'ensemble immobilier sus désigné, de sorte que l'ACQUEREUR (ou son substitué) puisse faire valoir ses droits directement à rencontre du nouvel acquéreur ou ayant-droit.

Il s'engage à exploiter les lieux vendus en conformité avec les dispositions de tous règlements en vigueur et le règlement de copropriété, en faisant son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires et du paiement des droits et taxes y afférent, sans aucune intervention du VENDEUR et sans aucune responsabilité à la charge de celui-ci.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE COMMERCIAL

La présente opération est exonérée de la purge du droit de préférence offert au locataire commercial en vertu de l'article L. 146-46-1, alinéa 5 du Code de commerce instauré par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et entré en vigueur le 18 décembre 2014, dont il est rapporté notamment ce qui suit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. »

En effet, la cession du BIEN objet des présentes n'est pas à usage commercial.

MOBILIER - AMENAGEMENT

Néant.

ACCES

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes a deux accès directs sur la voie dépendant du Domaine Public.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes est relié à un réseau d'assainissement communal.

LOTISSEMENT ANTERIEUR - ZAC

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes ne constitue pas un lot de lotissement qui serait devenu caduque et qu'en conséquence, il n'existe aucun cahier des charges applicables audit ensemble immobilier.

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'IMMEUBLE vendu n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens le jour de la réitération des présentes par acte authentique, et il en aura la jouissance également à compter du même jour par la prise de possession réelle, lesdits biens immobiliers devront, à cette date, être libres de toute location, occupation.



RELATIVEMENT A LA COPROPRIETE – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'acquéreur exécutera toutes les charges et conditions dudit règlement de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et notamment supportera sa quote-part dans les charges communes à compter de la tenue de la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur s'oblige à fournir à ses frais à l'acquéreur préalablement à la réitération des présentes par acte authentique un exemplaire du règlement de copropriété.

L'ensemble immobilier ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division sera précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR une copie dudit diagnostic préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code la Construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

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

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que l'ensemble immobilier dont dépend le lot vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

- Il résulte du diagnostic technique amiante établi par la société BDI CONSEIL – 7 rue de Sévigne à LYON 3^{ème} (Rhône), en date du 09 décembre 2015, demeuré ci-annexé, ce qui suit :

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

- des matériaux et produits de la liste A pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués :

Calorifugeages (LOT ARRIERE - mezzanine / Non prélevé pour ne pas altérer sa fonction)

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

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

Plaques en fibres-ciment (LOT ARRIERE - atelier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.



Plaques en fibres-ciment (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (EXTERIEUR) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT CENTRE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Joints (tresses) (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Dalles de sol (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur anciennes analyses :

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Dégagement) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.*

Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - couloir) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.*

- des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Enduits projetés (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc)

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

- des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Isolants sous toiture blanc (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.

- des matériaux et produits hors liste A et B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 1)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - sanitaire)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 3)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 4)

Sous-couche des tissus muraux (LOT FAÇADE 1 ER ETAGE - bureau 3)

Isolants sous toiture (LOT FAÇADE - Combles)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

»

Etant ici précisé que ce diagnostic a été établi pour la totalité de l'immeuble.

L'ACQUEREUR :

- Reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic précité,
- Se reconnaît informé de la législation en vigueur,
- Et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 32-5 du Code de la santé publique.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant au VENDEUR la mise à disposition à l'ACQUEREUR d'un état de l'installation intérieure de gaz.

L'immeuble étant utilisé à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, ce que reconnaît l'ACQUEREUR.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'état de l'installation intérieure d'électricité : l'immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

MERULES

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

La visite de l'IMMEUBLE par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

65 1/

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR déclare avoir dispensé tant le VENDEUR que le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

Les parties sont informées des dispositions résultant de l'article 76 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Cet article rend obligatoire, sous certaines conditions, l'identification des zones infestées par la mérule ainsi que l'information de l'acquéreur.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-8, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271-4 (CCH, art L 133-9).

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LA SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS (S.A.E.)

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le VENDEUR déclare que le bien immobilier objet des présentes ne dispose pas d'ascenseur ou de monte charges.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DECLARATION SUR L'URBANISME COMMERCIAL

Le VENDEUR déclare que l'activité exploitée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'est soumise à aucune autorisation administrative émanant de la Commission Départementale d'Equipeement d'Aménagement Commercial.

Etablissement recevant du public – INFORMATION

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE ne constitue pas un établissement Recevant du Public (ERP) défini par l'article R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet du présent acte entre pour partie dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

GS 

En conséquence, trois diagnostics de performance énergétique (par abréviation DPE) de type 6.1 ont été établis, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société « CONEX Diagnostics », Les Tomachots à SAINT IGNY DE ROCHE (71170), tous en date du 24 mars 2011, savoir :

Les résultats de ces diagnostics sont les suivants :

1°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (4 pièces) :

Consommation énergétique : 218 kWh/m² an (classement D)

Emission de gaz à effet de serre : 12 kg/m² an (classement C).

2°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (3 pièces) :

Consommation énergétique : 125 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 8 kg/m² an (classement B).

3°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur deux niveaux (6 pièces) :

Consommation énergétique : 131 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 7 kg/m² an (classement B).

Ces diagnostics demeureront ci-annexés.

Ces diagnostics sont assortis des recommandations d'usage en matière d'amélioration des dépenses énergétiques.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces documents qui ne lui sont fournis qu'à titre purement informatif et ne sauraient donner lieu ultérieurement à un quelconque recours à l'encontre du VENDEUR, ce dernier ayant accompli son devoir d'information conformément à la réglementation en vigueur.

En conséquence, l'ACQUEREUR décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard.

En tant que de besoin, le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'auteur des rapports.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du **14 janvier 2016** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-joint.

A cet état annexé sont également joints :

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



L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents joints. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

ENVIRONNEMENT

Obligation d'information

Application de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ».

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui pourraient être excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR reconnaît qu'il a été informé par le Notaire rédacteur des présentes de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de la présence ou de l'absence dans le passé de l'exploitation sur la parcelle présentement vendue d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou qui auraient dû l'être.

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne supporte aucune exploitation soumise à déclaration, autorisation et/ou enregistrement dans le cadre des lois relatives aux installations classées ;

- qu'à sa connaissance le terrain, n'a pas supporté antérieurement une exploitation soumise à déclaration, autorisation, et/ou enregistrement, dans le cadre des lois relatives aux installations classées,

- ne pas avoir par lui-même traité ou stocké, soit en surface, soit en souterrain, de déchets ou de substances toxiques,



- qu'à sa connaissance, les activités exercées dans l'immeuble ne comportent aucun danger ou inconvénient important,
- et qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterrains, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

DECLARATIONS RELATIVES AUX « DECHETS »

Le Notaire informe les parties :

* que l'Article L 541-2 du code de l'Environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site vendu, sur toute personne qui les produit ou les détient et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de « responsable » peut être étendue comme le « Producteur », le « Détenteur », l'« Exploitant » ou le « Propriétaire ».

* qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'Article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- Qu'il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphéyles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'Article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- Qu'il existe sur le terrain un transformateur électrique ce dont l'ACQUEREUR reconnaît.

Le VENDEUR déclare que le transformateur électrique sera supprimé dans le cadre des travaux à effectuer sur l'ensemble immobilier.

Qu'il n'existe pas sur le terrain de cuves à fuel susceptibles de souiller le site.

L'ACQUEREUR prend acte de ces déclarations ci-dessus relatives aux « Installations Classées » et aux « Déchets ».

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état et l'ACQUEREUR réitérera lesdites déclarations dans l'acte notarié de vente si celle-ci se réalise.

Informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics

En complément de ce qui précède, les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données suivants :

es 4

① BASOL :

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASOL.

② BASIAS :

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASIAS.

③ Base des Installations Classées :

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...). ("www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr").

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs établissements soumis à autorisation ou à enregistrement sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur cette base de données.

Réglementation sur la légionellose

Rappel de la réglementation

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance qu'il résulte, notamment, de la Circulaire numéro DGS/VS4/98/771 du 31 décembre 1998, modifiée depuis dans sa partie I relative aux établissements de santé par les Circulaires numéros DGS/SD7A/SD5C/DHOS/E4 numéro 2002/243 du 22 avril 2002 et numéros DGS/SD7A, DHOS/E4, DPPR/SEI numéro 2003-306 du 26 juin 2003, du 6 août 2004, des arrêtés de Madame Le Ministre de l'écologie et du développement durable en date des 13 décembre 2004 relatifs à la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que certaines installations d'eau chaude, les installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air doivent faire l'objet, d'un entretien régulier, de contrôles et de prélèvements en vue de la recherche de bactéries de type légionellose.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu n'est pas climatisé et ne rentre, par conséquent, pas dans le champ d'application de l'arrêté du 13 décembre 2004, relatif aux installations de refroidissement par dispersion d'eaux d'un flux d'air soumises à autorisation au titre de la rubrique numéro 2921.

65 7

RESPONSABILITE DE L'EXPLOITANT

Il est ici rappelé que l'exploitant, en sa qualité de détenteur de l'installation au sens de l'article L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits. De même, il assumera, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

AUTORISATION DES PARTIES

Il est ici précisé que les parties autorisent Maître GINON, rédacteur du présent avant-contrat et de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, à prélever les diagnostics et documents annexés à la présente promesse synallagmatique de vente, pour les annexer audit acte authentique.

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

1ent) ETAT DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, tel qu'il les a vus et visités, le VENDEUR s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques aux biens vendus.

2ent) Contenance de l'immeuble

La présente vente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés est indiquée dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si leur superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre si leur superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, à raison soit de leur affectation (cave, garage, emplacement de stationnement) soit à raison de leur faible superficie (inférieure à 8m²) il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

Handwritten signature and initials, possibly 'Y' and 'GS'.

3ent) SERVITUDES

L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et supportera celles passives, de toute nature.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux,
- des règlements d'urbanisme,
- de la loi,
- de l'usage,
- des titres de propriété antérieurs ;
- de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui sera établi pour l'ensemble immobilier.

5ent) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des assurances pour le jour de l'entrée en jouissance, le vendeur faisant son affaire personnelle de résilier son assurance à compter du même jour.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier sera assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

6ent) IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes redevances résultant des abonnements à l'eau et l'électricité ; le tout s'ils existent, ainsi que les impôts et charges de toutes natures afférents aux biens vendus.

Les parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

7ent) FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique.

La quote part de frais fixes afférente aux lots vendus, liés à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété seront à la charge de l'ACQUEREUR.

8ent) ABSENCE DE PROCES ET LITIGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe de son chef, afférent à l'immeuble vendu, aucun litige avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit.

9ent) INJONCTION

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers présentement vendus n'ont fait l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

10ent) GARANTIE CONTRE L'EVICITION

L'ACQUEREUR bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le VENDEUR déclare :

65 

- qu'il n'existe sur l'immeuble vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'ACQUEREUR un droit quelconque sur l'immeuble résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

SYNDIC

Le vendeur déclare que le Syndic provisoire de l'immeuble sera le **Cabinet GESTION COLBERT – 72 Cours Charlemagne à LYON 2^{ème} (Rhône)**.

Le syndic sera confirmé lors de la première assemblée de copropriétaires.

PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de : **CENT SEPT MILLE SIX CENT EUROS (107.600 EUROS)**

En ce compris une TVA sur marge d'environ DIX MILLE CENT EUROS (10.100,00 EUR.), à cet effet le VENDEUR fournira une attestation à l'ACQUEREUR.

Soit un prix H.T. déclaré par le VENDEUR de : **QUATRE VINGT DIX SEPT MILLE CINQ EUROS (97.500 EUROS.)**

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, par virement bancaire.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que le virement doit être effectué suffisamment à l'avance (48 heures au moins) pour que les sommes nécessaires à l'acquisition soient effectivement créditées sur le compte CDC de l'Office.

Il est en outre, indiqué à l'ACQUEREUR ce qui suit :

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier applicables au 1er janvier 2013 ;

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

Avertissement

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique réitérant les présentes.

COUT DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix 107.600,00 Euros

Il y a lieu d'ajouter :

- les frais d'acte de vente d'environ 10.000,00 Euros

- les frais de prêt 1.400,00 Euros

- quote part frais fixe établissement RC-EDD 350,00 Euros

(à parfaire ou diminuer)

- honoraires de négociation TTC 3.510,00 Euros

Total égal à 122.860,00 Euros

65 

RESERVES

"L'ACQUEREUR" reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

Frais de vente : en fonction du taux soit d'enregistrement, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, etc... en vigueur à CE JOUR.

En conséquence, "L'ACQUEREUR" devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages.

RÉGIME FISCAL

Le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans et que son acquisition ne lui ouvrira pas droit à déduction de la T.V.A..

En conséquence, la présente mutation sera exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts.

Toutefois, le VENDEUR déclare vouloir opter pour une taxation à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que l'article 260 5° bis du Code général des impôts lui en laisse la possibilité, dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ne prenant ni l'engagement de revendre (Art. 1115 Code général des impôts) ni celui de construire dans les 4 ans (Art. 1594-0 G A du Code général des impôts), la présente mutation sera également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, liquidée sur le prix hors taxe.

CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT par l'ACQUIREUR

Conditions du ou des financements

PRET pour acquisition – FRAIS et travaux pour environ 2.000 EUROS d'un montant maximum de 125.000 EUROS.

Durée maximum : 15 ans

Taux d'intérêts maximum : 2,30 %

Etablissement bancaire : CAISSE D'EPARGNE ou établissement bancaire de son choix.

Afin de garantir le VENDEUR, l'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes :

- qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou fait l'objet d'une condamnation pouvant entraîner légitimement le refus d'aucune offre de prêt de la part des banques.

- que sa signature n'est pas exclue par la Banque de France.

- qu'il n'existe pas d'empêchement majeur à l'octroi du financement demandé,

- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des cautions éventuelles.

- les garanties demandées par le ou les établissements prêteurs pourront être mise en place.

L'Acquéreur sera tenu de suivre l'instruction de ses dossiers et devra faciliter l'octroi du financement en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

Il devra en être de même pour les éventuels co-emprunteurs et cautions.

65 

1/ - Dépôt de la demande de financement

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de financement auprès de deux banques notoirement solvables dans un délai d'un mois à compter des présentes et à en justifier aussitôt à Maître Nicolas DECIEUX, Notaire à FONTAINES SUR SAONE (Rhône) 37 bis rue Pierre Bouvier.

Cette justification sera apportée par le récépissé qui lui sera délivré par chacune des banques.

2/ - Réalisation de la condition suspensive

L'ACQUEREUR devra avoir justifié de l'obtention de son financement **AU PLUS TARD le 15 SEPTEMBRE 2016**

Le financement sera réputé obtenu au sens de l'article L312-16 du Code de la consommation, dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondante aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, au bénéficiaire.

L'obtention ou la non-obtention du financement devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt dans le délai ci-dessus, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

**PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR - CODE DE LA CONSOMMATION -
NON-APPLICATION**

Le financement sollicité par l'acquéreur n'étant pas destiné à financer un immeuble à usage d'habitation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue par l'article L.312-16 dudit code.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1°) Conditions suspensives stipulées au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR :

a) Renonciation, ou non exercice, par toute autorité en étant titulaire de tout droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales. Le VENDEUR s'engage à

65 

procéder aux formalités nécessaires à sa purge, et à élire domicile à cet effet en l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône) 7 rue Antoine de Saint Exupéry.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée, soit par la renonciation par le titulaire à son droit de préemption, soit par sa non réponse à la déclaration d'intention d'aliéner, dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Dans ce dernier cas, la constatation de la réalisation de la condition suspensive pourra résulter d'une simple attestation de Maître GINON, Notaire à LYON, confirmant l'absence de réponse du titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois et dix jours de la date du récépissé de la déclaration d'intention d'aliéner.

b) Réitération par acte authentique du compromis de vente régularisé le 18 janvier 2016, sus visé en l'exposé des présentes, par la Société ARCHANCY au profit de la SNC TETRA.

2°) Conditions suspensives stipulées au profit de l'ACQUEREUR seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :

a) Remise par le VENDEUR d'un état hypothécaire hors formalité, levé sur l'immeuble vendu, délivré depuis moins de deux mois lors de la réalisation de la vente par acte authentique, ne faisant apparaître aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, ou faisant apparaître des charges hypothécaires garantissant des créances d'un montant total (en principal et accessoires) inférieur au prix de vente ou pour lesquelles le VENDEUR aura obtenu l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif.

b) Absence de servitudes légales ou conventionnelles autres que celles ayant pu être relatées aux présentes, de celles qui pourront figurer le cas échéant aux termes de l'état descriptif de division en volumes ou aux termes de l'état descriptif de division – règlement de copropriété à établir, et de nature à porter atteinte, même partiellement au droit de propriété ou étant de nature à déprécier la valeur du bien.

c) - Que le VENDEUR dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

d) Purge de la déclaration préalable et obtention de la DACT.

ACOMPTE SUR LE PRIX ET LES FRAIS

La présente vente ne produira ses effets que lors de sa réitération par acte authentique. En conséquence, et à titre d'indemnité d'immobilisation, l'ACQUEREUR s'engage à verser en un virement bancaire sur le compte de l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente objet des présentes :

- La somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00 EUROS) dans les dix jours des présentes

- la somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500 EUROS) dans les vingt jours des présentes.

65 

En cas de réitération de l'acte de vente, cette somme constituera un acompte sur le prix.

- Et la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR.)** à titre d'acompte sur les frais dans les dix jours des présentes.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique pour quelque cause que ce soit, sauf rétractation de l'acquéreur, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les honoraires TTC de rédaction des présentes.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique, dont le montant est ci-après indiqué à titre prévisionnel.

Les coordonnées bancaires du compte de l'Etude de Maître GINON, notaire à LYON, sont les suivantes :

Code banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000174324G	50
IBAN FR 13 4003 1000 0100 0017 4324 G50			
BIC CDC GFRPPXXX			

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir procédé à ce virement dans le délai susvisé, les présentes seront caduques **si bon semble au VENDEUR**, sans aucune indemnité de part et d'autre.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une des parties, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives ci-après visées auraient été réalisées, et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **DIX MILLE EUROS (10.000,00 €)**, soit **10 % du prix de vente hors taxes** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

Il est ici précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation.

Ainsi l'acquéreur conserve la possibilité de poursuivre le vendeur en exécution de la vente.

REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

De convention expresse, la présente vente sera réitérée par le Ministère de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône), conseil du VENDEUR, avec la participation de Maître Nicolas DECIEUX, Notaire à FONTAINES SUR SAONE (Rhône) 37 bis rue Pierre Bouvier, Conseil de l'acquéreur.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire rédacteur de l'acte authentique est détenteur du montant du prix de vente, du montant de la T.V.A. sur marge ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte interviendra au plus tard le 30 NOVEMBRE 2016.

En outre, si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu l'ensemble des documents nécessaires à la



rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai nécessaire ne pouvant excéder un mois.

EXECUTION FORCEEE – CADUCITE DE LA VENTE

1- EXECUTION FORCEEE

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extra-judiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jour et heure qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de carence, le délai de comparution ne pouvant excéder dix jours de la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq jours francs.

S'agissant de l'ACQUEREUR, il devra verser la somme nécessaire au paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu.

Si la partie sommée ne se présente pas, il sera prononcé défaut contre elle par ledit notaire.

Si le défaut est prononcé contre le VENDEUR, il appartiendra à l'ACQUEREUR de se pourvoir devant la juridiction compétente.

Si le défaut est prononcé contre l'ACQUEREUR comme encore au cas où l'ACQUEREUR ayant déféré à la sommation n'acquitterait pas à l'instant même par chèque de banque, le prix et les frais de la vente, le VENDEUR se trouverait ipso facto libéré de tout engagement, tous ses droits étant réservés sur l'acompte qui est ci-dessus versé.

Les frais, droits et honoraires du notaire en charge du règlement de ces difficultés incomberont à la partie défaillante, mais devront être avancés par la partie la plus diligente.

Toutefois, pour le cas où il y aurait lieu à purge du droit de préemption au profit de toutes les collectivités publiques ou locales compétentes, le délai de réalisation de la présente vente sous conditions suspensives sera prorogé jusqu'au quinzième jour suivant, soit la date à laquelle le bénéficiaire du droit de préemption aura renoncé à ce droit, soit celle de l'expiration du délai d'exercice de ce droit, le VENDEUR s'obligeant à adresser la déclaration d'intention d'aliéner dans les dix jours de la délivrance de la lettre confirmant l'existence d'une zone de préemption.

2- CADUCITE DE LA VENTE

A défaut de signature de l'acte authentique réitérant la présente convention dans le délai ci-dessus prévu, et de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les trente jours de l'expiration dudit délai, les présentes seront frappées de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

PLUS-VALUE

"Le VENDEUR" reconnaît avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values.

DECLARATIONS DIVERSES

"Le VENDEUR" déclare qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus, et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

GS 

"L'ACQUEREUR" déclare que les biens et droits immobiliers présentement acquis seront affectés à un usage bureaux.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par MALSCH PROPRIETIES – 72 Cours Charlemagne à LYON 2^{ème} (Rhône).

L'ACQUEREUR s'engage expressément à lui verser une rémunération de **TROIS MILLE CINQ CENT DIX EUROS (3.510,00 EUR.)** taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, hormis les travaux de ravalement de façade entrepris par le VENDEUR et en cours de réalisation.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition. A cette occasion, il lui sera restitué la somme ci-dessus versée à titre de dépôt de garantie.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet des présentes impropre à la destination envisagée par l'ACQUEREUR, celui-ci aura la faculté :

- de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.
- de maintenir l'acquisition du bien alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude de Maître GINON ou de Maître DECIEUX, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, de cadastre,

GS 

d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

**FAIT ET PASSE A LYON
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE QUATORZE AVRIL**

En un exemplaire, demeuré en la garde de Maître Xavier GINON, Notaire associé à LYON (69002), qui en assurera l'exécution dans l'intérêt commun des parties qui donnent tous pouvoirs à Maître Xavier GINON à l'effet de déposer le présent avant contrat au rang de ses minutes en cas de besoin.

Les parties approuvent expressément :

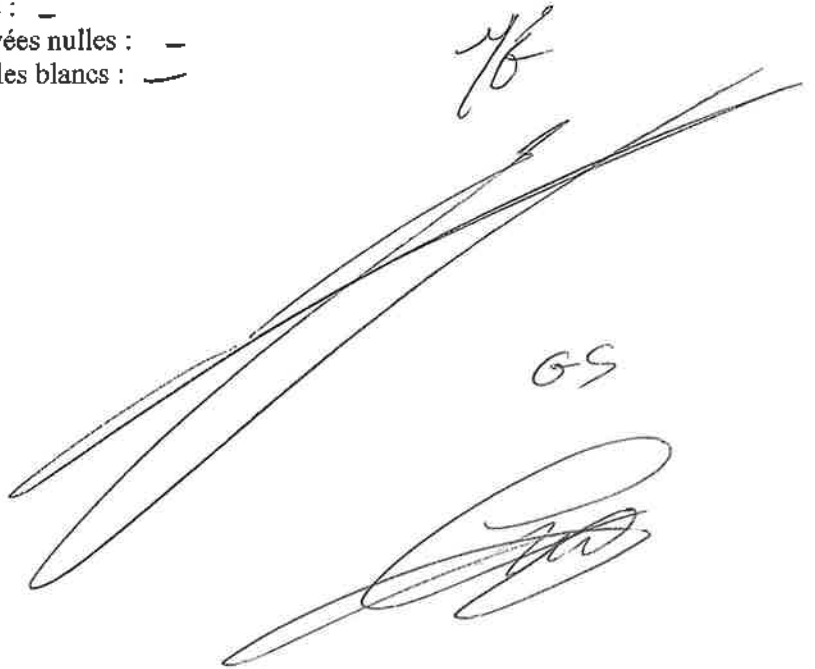
Renvois : -

Mots rayés nuls : -

Chiffres rayés nuls : -

Lignes entières rayées nulles : -

Barres tirées dans les blancs : -



Xavier GINON et Sébastien GINON
Notaires
7 rue Antoine de Saint-Exupéry
69292 LYON CEDEX 02

COMPROMIS DE VENTE
(Vente SNC TETRA / M. GRHIBI)

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR

La société dénommée « SNC TETRA », Société en nom collectif au capital de 1.000 € ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 803 009 745 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après désignée par abréviation : "le VENDEUR".

D'UNE PART

L'ACQUEREUR

Monsieur **Ramzi GHRIBI**, Gérant de société, époux de Madame **Dina EL BAKKALI**, demeurant à VILLEURBANNE (69100) 136 rue Dedieu LE VILLEURBANNE II.

Né à LYON (69004) le 17 juillet 1984,

Mariés à la mairie de LYON (69001) le 4 octobre 2008 sans contrat préalable.

Actuellement soumis au régime de la séparation de biens aux termes de l'acte contenant changement de régime matrimonial reçu par Maître Jean-François VIAL, notaire à VILLEURBANNE (69100) le 11 octobre 2011, devenu définitif par suite de non opposition.

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

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après désigné par abréviation : "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra substituer dans le bénéfice de la présente vente, toute personne morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de la substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la vente,
- que l'ACQUEREUR reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées du présent avant contrat jusqu'à réitération par acte authentique,
- que l'engagement du substitué ne soit soumis à aucune condition suspensive autre que celles-ci après énumérées ni aucune faculté de rétractation ou délai de réflexion,
- que l'acte de substitution soit signifié au VENDEUR s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter,
- que la substitution soit gratuite.



ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le bien vendu soit à usage d'habitation et l'acquéreur (ou le bénéficiaire) non-professionnel de l'immobilier.

Par suite, l'ACQUEREUR ne peut user de cette faculté de rétractation.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par :

Monsieur Jérémie GARCIN, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant au nom et pour le compte de la SNC TETRA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christian FICHARD aux termes d'un pouvoir sous seing privé demeuré ci-annexé.

Ledit M. FICHARD ayant agi en sa qualité de gérant de :

La Société dénommée « HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société HFPI tant en vertu de l'article 17 des statuts que de la loi,

Ladite Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI prise elle-même en sa qualité de gérante de la SNC TETRA,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'article 18 des statuts de la SNC TETRA, les présentes entrant expressément dans l'objet social de la société.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

- La personne identifiée sous le vocable "ACQUEREUR" est présente.

CAPACITE DES PARTIES

A/ Concernant le VENDEUR

Le représentant de la société VENDEUR déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant ci-dessus relatives à son état civil, son statut matrimonial et sa résidence.

L'ACQUEREUR déclare :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;



- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.

EXPOSE

1°) Compromis de vente sous seing privé ARCHANCY / HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 18 janvier 2016,

La société dénommée **ARCHANCY**, société civile immobilière, au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13008), FRANCE, Prado - Villa d'Este 292 avenue du Prado, identifiée sous le numéro SIREN 537 639 585 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MARSEILLE,

A vendu à :

La Société dénommée « **HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI** » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935,

Avec faculté de substitution,

Le tènement immobilier ci-dessous désigné :

Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Un tènement immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).

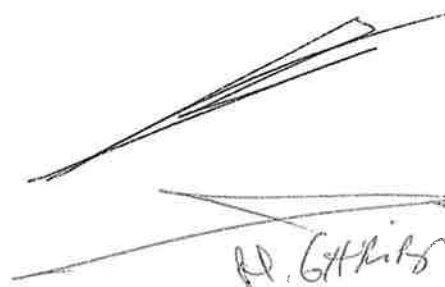
Cet avant-contrat a été conclu notamment sous les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un financement par l'ACQUEREUR AU PLUS TARD le 31 mars 2016 : il a été délivré à la SNC TETRA, vendeur aux présentes, se substituant dans l'acquisition à la société HFPI, une lettre d'accord de financement en date du 15 mars 2016 par la BANQUE CANTONALE DE GENEVE (France) SA.

Cette condition est à ce jour levée.

- Purge de tous droits de préemption : la METROPOLE DE LYON, bénéficiaire du droit de préemption urbain, a notifié à Maître GINON, Notaire à la LYON, sa décision de non préemption suivant mention portée sur un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner, en date du 7 mars 2016.

Cette condition est à ce jour levée.



Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan ci-annexé.

tableaux électrique
les capteurs électrique qui
travaillent de 0 à 100% (100%)

RGH
24/

[Signature]

**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 13 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan ci-annexé.

**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 14 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachurée au plan ci-annexé.

**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 15 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachurée au plan ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître ces biens pour les avoir vus et visités, préalablement aux présentes.

Tels au surplus que lesdits biens existent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

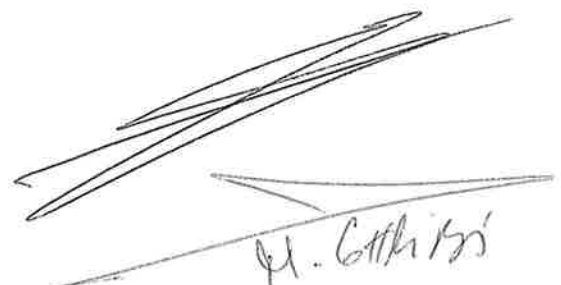
PLANS

Demeureront annexés aux présentes :

- un extrait de plan cadastral en date du 06 avril 2016,
- Un plan masse daté du 1^{er} février 2016 établi par ARCO - 6 rue de Dublin, matérialisant les lots vendus.

**REFERENCES DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendent d'un ensemble immobilier qui fera l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, dès avant ou en même temps que la réitération des présentes par acte authentique.



LOI CARREZ

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996, le VENDEUR déclare sous son entière responsabilité que:

- la superficie de la partie privative du local entrant dans le champ d'application de cette loi, est de 320,55 m².

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est actuellement à usage industriel, bureaux, stockage et négoce d'acier et qu'il est affecté à cet usage.

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à cet usage.

DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION de l'IMMEUBLE VENDU

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a pas effectué des travaux dans les biens vendus depuis moins de dix ans relevant des articles 1792 et suivants du code civil, à l'exception des travaux qui seront réalisés sur l'ensemble du tènement immobilier selon projet de travaux sur existant ci-annexé, établi par le Cabinet ARCO, sus nommé. Lesdits travaux sont soumis à déclaration préalable qui a été obtenue par le VENDEUR en date du 30 mars 2016 sous le numéro DP 069 275 16 00018 et dont copie demeurera ci-annexée.

Ladite déclaration préalable est actuellement en cours d'affichage : un procès verbal de constat d'affichage a été établi par Me Lionel DECOTTE, Huissier de Justice à MORNANT, en date du 31 mars 2016 dont une copie demeurera ci-annexée.

Le VENDEUR s'engage à déposer et à obtenir une déclaration préalable pour les travaux d'ouverture de fenêtre et à en justifier à l'ACQUEREUR au plus tard au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE COMMERCIAL

La présente opération est exonérée de la purge du droit de préférence offert au locataire commercial en vertu de l'article L. 146-46-1, alinéa 5 du Code de commerce instauré par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et entré en vigueur le 18 décembre 2014, dont il est rapporté notamment ce qui suit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. »

En effet, la cession du BIEN objet des présentes n'est pas à usage commercial.

MOBILIER - AMENAGEMENT

Néant.



Handwritten signature and date: 21.6.16

ACCES

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes a deux accès directs sur la voie dépendant du Domaine Public.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes est relié à un réseau d'assainissement communal.

LOTISSEMENT ANTERIEUR - ZAC

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes ne constitue pas un lot de lotissement qui serait devenu caduque et qu'en conséquence, il n'existe aucun cahier des charges applicables audit ensemble immobilier.

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'IMMEUBLE vendu n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens le jour de la réitération des présentes par acte authentique, et il en aura la jouissance également à compter du même jour par la prise de possession réelle, lesdits biens immobiliers devront, à cette date, être libres de toute location, occupation.

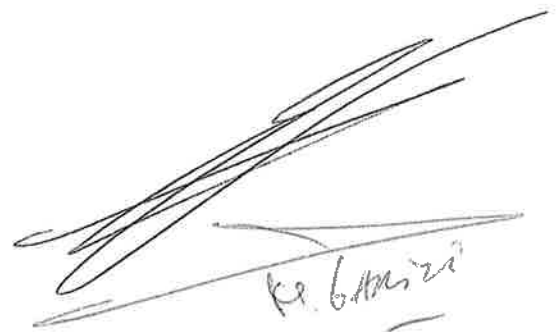
RELATIVEMENT A LA COPROPRIETE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'acquéreur exécutera toutes les charges et conditions dudit règlement de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et notamment supportera sa quote-part dans les charges communes à compter de la tenue de la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur s'oblige à fournir à ses frais à l'acquéreur préalablement à la réitération des présentes par acte authentique un exemplaire du règlement de copropriété.

L'ensemble immobilier ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division sera précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR une copie dudit diagnostic préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.



CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

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

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que l'ensemble immobilier dont dépend le lot vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

- Il résulte du diagnostic technique amiante établi par la société BDI CONSEIL - 7 rue de Sévigne à LYON 3^{ème} (Rhône), en date du 09 décembre 2015, demeuré ci-annexé, ce qui suit :

« **Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits de la liste A pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués :

Calorifugeages (LOT ARRIERE - mezzanine / Non prélevé pour ne pas altérer sa fonction)

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

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

Plaques en fibres-ciment (LOT ARRIERE - atelier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plaques en fibres-ciment (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (EXTERIEUR) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT CENTRE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :



Signature
01/06/2016

Joint (tresses) (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Dalles de sol (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur anciennes analyses :

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Dégagement) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.**

*Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - couloir) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.**

- des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Enduits projetés (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc)

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

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

- des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Isolants sous toiture blanc (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.

- des matériaux et produits hors liste A et B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 1)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - sanitaire)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 3)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 4)

Sous-couche des tissus muraux (LOT FAÇADE 1 ER ETAGE - bureau 3)

Isolants sous toiture (LOT FAÇADE - Combles)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

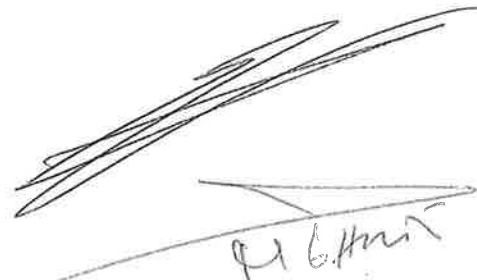
<i>Localisation</i>	<i>Parties du local</i>	<i>Raison</i>
<i>Néant</i>	-	

»

Etant ici précisé que ce diagnostic a été établi pour la totalité de l'immeuble.

L'ACQUEREUR :

- Reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic précité,



- Se reconnaît informé de la législation en vigueur,
- Et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 32-5 du Code de la santé publique.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant au VENDEUR la mise à disposition à l'ACQUEREUR d'un état de l'installation intérieure de gaz.

L'immeuble étant utilisé à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, ce que reconnaît l'ACQUEREUR.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'état de l'installation intérieure d'électricité : l'immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

MERULES

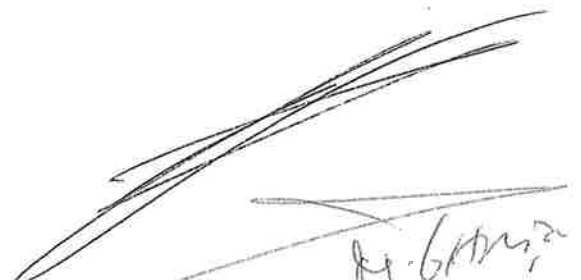
Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

La visite de l'IMMEUBLE par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR déclare avoir dispensé tant le VENDEUR que le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

Les parties sont informées des dispositions résultant de l'article 76 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Cet article rend obligatoire, sous certaines conditions, l'identification des zones infestées par la mérule ainsi que l'information de l'acquéreur.



En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-8, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271-4 (CCH, art L 133-9).

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LA SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS (S.A.E.)

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le VENDEUR déclare que le bien immobilier objet des présentes ne dispose pas d'ascenseur ou de monte charges.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DECLARATION SUR L'URBANISME COMMERCIAL

Le VENDEUR déclare que l'activité exploitée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'est soumise à aucune autorisation administrative émanant de la Commission Départementale d'Equipement d'Aménagement Commercial.

Etablissement recevant du public – INFORMATION

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE ne constitue pas un établissement Recevant du Public (ERP) défini par l'article R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet du présent acte entre pour partie dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

En conséquence, trois diagnostics de performance énergétique (par abréviation DPE) de type 6.1 ont été établis, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société « CONEX Diagnostics », Les Tomachots à SAINT IGNY DE ROCHE (71170), tous en date du 24 mars 2011, savoir :

Les résultats de ces diagnostics sont les suivants :

1°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (4 pièces) :

Consommation énergétique : 218 kWh/m² an (classement D)

Emission de gaz à effet de serre : 12 kg/m² an (classement C).



Handwritten signature and date: 11.06.12

2°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (3 pièces) :

Consommation énergétique : 125 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 8 kg/m² an (classement B).

3°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur deux niveaux (6 pièces) :

Consommation énergétique : 131 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 7 kg/m² an (classement B).

Ces diagnostics demeureront ci-annexés.

Ces diagnostics sont assortis des recommandations d'usage en matière d'amélioration des dépenses énergétiques.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces documents qui ne lui sont fournis qu'à titre purement informatif et ne sauraient donner lieu ultérieurement à un quelconque recours à l'encontre du VENDEUR, ce dernier ayant accompli son devoir d'information conformément à la réglementation en vigueur.

En conséquence, l'ACQUEREUR décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard.

En tant que de besoin, le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'auteur des rapports.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du **14 janvier 2016** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-joint.

A cet état annexé sont également joints :

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

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents joints. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.



M. Gharbi

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

ENVIRONNEMENT

Obligation d'information

Application de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ».

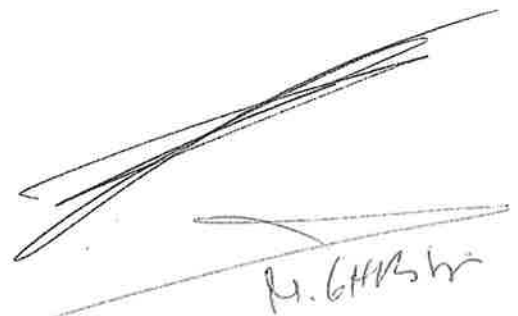
En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui pourraient être excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR reconnaît qu'il a été informé par le Notaire rédacteur des présentes de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de la présence ou de l'absence dans le passé de l'exploitation sur la parcelle présentement vendue d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou qui auraient dû l'être.

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne supporte aucune exploitation soumise à déclaration, autorisation et/ou enregistrement dans le cadre des lois relatives aux installations classées ;
- qu'à sa connaissance le terrain, n'a pas supporté antérieurement une exploitation soumise à déclaration, autorisation, et/ou enregistrement, dans le cadre des lois relatives aux installations classées,
- ne pas avoir par lui-même traité ou stocké, soit en surface, soit en souterrain, de déchets ou de substances toxiques,
- qu'à sa connaissance, les activités exercées dans l'immeuble ne comportent aucun danger ou inconvénient important,



Handwritten signature, likely of the Notary, in dark ink.

- et qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

DECLARATIONS RELATIVES AUX « DECHETS »

Le Notaire informe les parties :

* que l'Article L 541-2 du code de l'Environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site vendu, sur toute personne qui les produit ou les détient et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de « responsable » peut être étendue comme le « Producteur », le « Détenteur », l'« Exploitant » ou le « Propriétaire ».

* qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'Article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- Qu'il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'Article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- Qu'il existe sur le terrain un transformateur électrique ce dont l'ACQUEREUR reconnaît.

Le VENDEUR déclare que le transformateur électrique sera supprimé dans le cadre des travaux à effectuer sur l'ensemble immobilier.

- Qu'il n'existe pas sur le terrain de cuves à fuel susceptibles de souiller le site.

L'ACQUEREUR prend acte de ces déclarations ci-dessus relatives aux « Installations Classées » et aux « Déchets ».

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état et l'ACQUEREUR réitérera lesdites déclarations dans l'acte notarié de vente si celle-ci se réalise.

Informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics

En complément de ce qui précède, les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données suivants :

● BASOL :

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).



Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASOL.

② BASIAS :

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASIAS.

③ Base des Installations Classées :

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...). ("www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr").

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs établissements soumis à autorisation ou à enregistrement sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur cette base de données.

Réglementation sur la légionellose

Rappel de la réglementation

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance qu'il résulte, notamment, de la Circulaire numéro DGS/VS4/98/771 du 31 décembre 1998, modifiée depuis dans sa partie I relative aux établissements de santé par les Circulaires numéros DGS/SD7A/SD5C/DHOS/E4 numéro 2002/243 du 22 avril 2002 et numéros DGS/SD7A, DHOS/E4, DPPR/SEI numéro 2003-306 du 26 juin 2003, du 6 août 2004, des arrêtés de Madame Le Ministre de l'écologie et du développement durable en date des 13 décembre 2004 relatifs à la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que certaines installations d'eau chaude, les installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air doivent faire l'objet, d'un entretien régulier, de contrôles et de prélèvements en vue de la recherche de bactéries de type légionellose.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu n'est pas climatisé et ne rentre, par conséquent, pas dans le champ d'application de l'arrêté du 13 décembre 2004, relatif aux installations de refroidissement par dispersion d'eaux d'un flux d'air soumises à autorisation au titre de la rubrique numéro 2921.

RESPONSABILITE DE L'EXPLOITANT

Il est ici rappelé que l'exploitant, en sa qualité de détenteur de l'installation au sens de l'article L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits. De même, il assumera, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.



AUTORISATION DES PARTIES

Il est ici précisé que les parties autorisent Maître GINON, rédacteur du présent avant-contrat et de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, à prélever les diagnostics et documents annexés à la présente promesse synallagmatique de vente, pour les annexer audit acte authentique.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

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

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

1ent) ETAT DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, tel qu'il les a vus et visités, le VENDEUR s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques aux biens vendus.

2ent) Contenance de l'immeuble

La présente vente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés est indiquée dans la désignation qui précède.

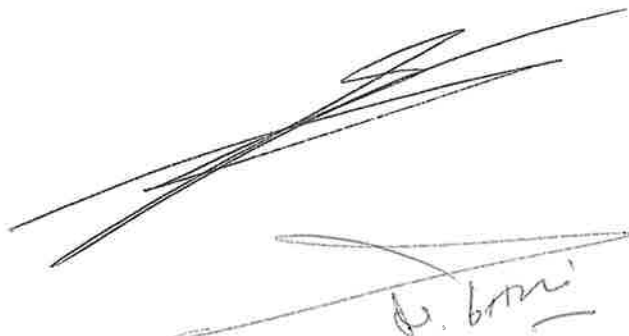
Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si leur superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre si leur superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, à raison soit de leur affectation (cave, garage, emplacement de stationnement) soit à raison de leur faible superficie (inférieure à 8m²) il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

3ent) SERVITUDES

L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et supportera celles passives, de toute nature.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant :



- de la situation naturelle des lieux,
- des règlements d'urbanisme,
- de la loi,
- de l'usage,
- des titres de propriété antérieurs,
- de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui sera établi pour l'ensemble immobilier.

5ent) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des assurances pour le jour de l'entrée en jouissance, le vendeur faisant son affaire personnelle de résilier son assurance à compter du même jour.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier sera assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

6ent) IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes redevances résultant des abonnements à l'eau et l'électricité ; le tout s'ils existent, ainsi que les impôts et charges de toutes natures afférents aux biens vendus.

Les parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

7ent) FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique.

La quote part de frais fixes afférente aux lots vendus, liés à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété seront à la charge de l'ACQUEREUR.

8ent) ABSENCE DE PROCES ET LITIGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe de son chef, afférent à l'immeuble vendu, aucun litige avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit.

9ent) INJONCTION

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers présentement vendus n'ont fait l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

10ent) GARANTIE CONTRE L'EVICITION

L'ACQUEREUR bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe sur l'immeuble vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'ACQUEREUR un droit quelconque sur l'immeuble résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence



Handwritten signature and initials, possibly reading 'M. G. H. H. H.' or similar, located at the bottom right of the page.

ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

SYNDIC

Le vendeur déclare que le Syndic provisoire de l'immeuble sera le **Cabinet GESTION COLBERT – 72 Cours Charlemagne à LYON 2^{ème} (Rhône).**

Le syndic sera confirmé lors de la première assemblée de copropriétaires.

PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de : **DEUX CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT EUROS (253.237,00 EUR.)**

En ce compris une TVA sur marge à la charge du VENDEUR estimée à ce jour à la somme maximum de VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT TRENTE-SEPT EUROS (23.237,00 EUR.)

Soit un prix H.T. déclaré par le VENDEUR de : **DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (230.000,00 EUR.)**

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, par virement bancaire.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que le virement doit être effectué suffisamment à l'avance (48 heures au moins) pour que les sommes nécessaires à l'acquisition soient effectivement créditées sur le compte CDC de l'Office.

Il est en outre, indiqué à l'ACQUEREUR ce qui suit :

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier applicables au 1er janvier 2013 ;

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

Avertissement

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique réitérant les présentes.

COUT DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix	253.237,00 Euros
Il y a lieu d'ajouter :	
- les frais d'acte de vente d'environ	19.000,00 Euros
- les frais de prêt	MEMOIRE
- quote part frais fixes RC-EDD	350,00 Euros
- honoraires de négociation TTC	8.280,00 Euros
Total égal à	280.867,00 Euros



RESERVES

"L'ACQUEREUR" reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

Frais de vente : en fonction du taux soit d'enregistrement, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, etc... en vigueur à CE JOUR.

En conséquence, "L'ACQUEREUR" devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages.

REGIME FISCAL

Le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans et que son acquisition ne lui ouvrira pas droit à déduction de la T.V.A..

En conséquence, la présente mutation sera exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts.

Toutefois, le VENDEUR déclare vouloir opter pour une taxation à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que l'article 260 5° bis du Code général des impôts lui en laisse la possibilité, dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ne prenant ni l'engagement de revendre (Art. 1115 Code général des impôts) ni celui de construire dans les 4 ans (Art. 1594-0 G A du Code général des impôts), la présente mutation sera également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, liquidée sur le prix hors taxe.

CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT par l'ACQUIREUR

Conditions du ou des financements

Montant maximum : 261.000,00 Euros auprès de tout organisme bancaire de son choix

Durée maximum : 15 ans

Taux d'intérêts maximum hors assurance annuel : 2,50 %

Afin de garantir le VENDEUR, l'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes :

- qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou fait l'objet d'une condamnation pouvant entraîner légitimement le refus d'aucune offre de prêt de la part des banques.

- que sa signature n'est pas exclue par la Banque de France.
- qu'il n'existe pas d'empêchement majeur à l'octroi du financement demandé,
- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des cautions éventuelles.
- les garanties demandées par le ou les établissements prêteurs pourront être mise en place.

L'Acquéreur sera tenu de suivre l'instruction de ses dossiers et devra faciliter l'octroi du financement en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

Il devra en être de même pour les éventuels co-emprunteurs et cautions.



1/ - Dépôt de la demande de financement

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de financement auprès de deux banques notoirement solvables dans un délai d'un mois à compter des présentes et à en justifier aussitôt à Maître Audrey LORBAT-FAVIER, Notaire à VILLEURBANNE (Rhône) 180 Cours Emile Zola.

Cette justification sera apportée par le récépissé qui lui sera délivré par chacune des banques.

2/ - Réalisation de la condition suspensive

L'ACQUEREUR devra avoir justifié de l'obtention de son financement **AU PLUS TARD le 29 juillet 2016.**

Le financement sera réputé obtenu au sens de l'article L312-16 du Code de la consommation, dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondante aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, au bénéficiaire.

L'obtention ou la non-obtention du financement devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt dans le délai ci-dessus, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

**PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR - CODE DE LA CONSOMMATION -
NON-APPLICATION**

Le financement sollicité par l'acquéreur n'étant pas destiné à financer un immeuble à usage d'habitation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue par l'article L.312-16 dudit code.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1°) Conditions suspensives stipulées au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR :

a) Renonciation, ou non exercice, par toute autorité en étant titulaire de tout droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales. Le VENDEUR s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge, et à élire domicile à cet effet en l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône) 7 rue Antoine de Saint Exupéry.

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by the initials 'M. GINON' written in a similar style.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée, soit par la renonciation par le titulaire à son droit de préemption, soit par sa non réponse à la déclaration d'intention d'aliéner, dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Dans ce dernier cas, la constatation de la réalisation de la condition suspensive pourra résulter d'une simple attestation de Maître GINON, Notaire à LYON, confirmant l'absence de réponse du titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois et dix jours de la date du récépissé de la déclaration d'intention d'aliéner.

b) Réitération par acte authentique du compromis de vente régularisé le 18 janvier 2016, sus visé en l'exposé des présentes, par la Société ARCHANCY au profit de la SNC TETRA.

2°) Conditions suspensives stipulées au profit de l'ACQUEREUR seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :

a) Remise par le VENDEUR d'un état hypothécaire hors formalité, levé sur l'immeuble vendu, délivré depuis moins de deux mois lors de la réalisation de la vente par acte authentique, ne faisant apparaître aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, ou faisant apparaître des charges hypothécaires garantissant des créances d'un montant total (en principal et accessoires) inférieur au prix de vente ou pour lesquelles le VENDEUR aura obtenu l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif.

b) Absence de servitudes légales ou conventionnelles autres que celles ayant pu être relatées aux présentes, de celles figurant aux termes de l'état descriptif de division en volumes ou aux termes de l'état descriptifs de division – règlement de copropriété à établir, et de nature à porter atteinte, même partiellement au droit de propriété ou étant de nature à déprécier la valeur du bien.

c) - Que le VENDEUR dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

ACOMPTE SUR LE PRIX ET LES FRAIS

La présente vente ne produira ses effets que lors de sa réitération par acte authentique. En conséquence, et à titre d'indemnité d'immobilisation, l'ACQUEREUR s'engage à verser dans les dix (10) jours des présentes en un virement bancaire sur le compte de l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente objet des présentes :

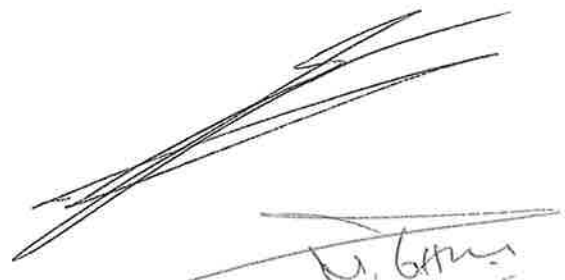
- La somme de **ONZE MILLE CINQ CENTS EUROS (11.500,00 EUR.)**

En cas de réitération de l'acte de vente, cette somme constituera un acompte sur le prix.

- Et la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR.)** à titre d'acompte sur les frais.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique pour quelque cause que ce soit, sauf rétractation de l'acquéreur, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les honoraires TTC de rédaction des présentes.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique, dont le montant est ci-après indiqué à titre prévisionnel.



Les coordonnées bancaires du compte de l'Etude de Maître GINON, notaire à LYON, sont les suivantes :

Code banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000174324G	50
IBAN FR 13 4003 1000 0100 0017 4324 G50			
BIC CDC GFRPPXXX			

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir procédé à ce virement dans le délai susvisé, les présentes seront caduques si bon semble au VENDEUR, sans aucune indemnité de part et d'autre.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une des parties, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives ci-après visées auraient été réalisées, et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **VINGT-TROIS MILLE EUROS (23.000,00 €)**, soit **10 % du prix de vente hors taxes** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

Il est ici précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation.

Ainsi l'acquéreur conserve la possibilité de poursuivre le vendeur en exécution de la vente.

REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

De convention expresse, la présente vente sera réitérée par le Ministère de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône), conseil du VENDEUR, avec la participation de Maître Audrey LORBAT-FAVIER, Notaire à VILLEURBANNE (Rhône), Conseil de l'acquéreur.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire rédacteur de l'acte authentique est détenteur du montant du prix de vente, du montant de la T.V.A. sur marge ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte interviendra au plus tard le **30 novembre 2016**.

En outre, si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai nécessaire ne pouvant excéder un mois.

EXECUTION FORCEEE – CADUCITE DE LA VENTE

1- EXECUTION FORCEEE

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extra-judiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jour et heure qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès verbal de difficultés ou de carence, le délai de



comparution ne pouvant excéder dix jours de la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq jours francs.

S'agissant de l'ACQUEREUR, il devra verser la somme nécessaire au paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu.

Si la partie sommée ne se présente pas, il sera prononcé défaut contre elle par ledit notaire.

Si le défaut est prononcé contre le VENDEUR, il appartiendra à l'ACQUEREUR de se pourvoir devant la juridiction compétente.

Si le défaut est prononcé contre l'ACQUEREUR comme encore au cas où l'ACQUEREUR ayant déféré à la sommation n'acquitterait pas à l'instant même par chèque de banque, le prix et les frais de la vente, le VENDEUR se trouverait ipso facto libéré de tout engagement, tous ses droits étant réservés sur l'acompte qui est ci-dessus versé.

Les frais, droits et honoraires du notaire en charge du règlement de ces difficultés incomberont à la partie défaillante, mais devront être avancés par la partie la plus diligente.

Toutefois, pour le cas où il y aurait lieu à purge du droit de préemption au profit de toutes les collectivités publiques ou locales compétentes, le délai de réalisation de la présente vente sous conditions suspensives sera prorogé jusqu'au quinzième jour suivant, soit la date à laquelle le bénéficiaire du droit de préemption aura renoncé à ce droit, soit celle de l'expiration du délai d'exercice de ce droit, le VENDEUR s'obligeant à adresser la déclaration d'intention d'aliéner dans les dix jours de la délivrance de la lettre confirmant l'existence d'une zone de préemption.

2- CADUCITE DE LA VENTE

A défaut de signature de l'acte authentique réitérant la présente convention dans le délai ci-dessus prévu, et de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les trente jours de l'expiration dudit délai, les présentes seront frappées de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

PLUS-VALUE

"Le VENDEUR" reconnaît avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values.

DECLARATIONS DIVERSES

"Le VENDEUR" déclare qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus, et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

"L'ACQUEREUR" déclare que les biens et droits immobiliers présentement acquis seront affectés à un usage bureaux et stockage.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par MALSCH PROPERTIES - 72 Cours Charlemagne à LYON 2^{ème} (Rhône).

A large, stylized handwritten signature in black ink, followed by the initials 'MALSCH' in a smaller, more legible script.

L'ACQUEREUR s'engage expressément à lui verser une rémunération de **HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT EUROS (8.280,00 EUR.)** taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, hormis les travaux de ravalement de façade entrepris par le VENDEUR et en cours de réalisation.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition. A cette occasion, il lui sera restitué la somme ci-dessus versée à titre de dépôt de garantie.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet des présentes impropre à la destination envisagée par l'ACQUEREUR, celui-ci aura la faculté :

- de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.
- de maintenir l'acquisition du bien alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude de Maître GINON ou de Maître LORBAT-FAVIER, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.



**FAIT ET PASSE A LYON
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE VINGT-CINQ AVRIL**

En un exemplaire, demeuré en la garde de Maître Xavier GINON, Notaire associé à LYON (69002), qui en assurera l'exécution dans l'intérêt commun des parties qui donnent tous pouvoirs à Maître Xavier GINON à l'effet de déposer le présent avant contrat au rang de ses minutes en cas de besoin.

Les parties approuvent expressément :

Renvois *en marge* :

Mots rayés nuls : /

Chiffres rayés nuls : /

Lignes entières rayées nulles : /

Barres tirées dans les blancs : /

X. Ginon

[Signature]

COMPROMIS DE VENTE
(Vente SNC TETRA / AG2C)

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR

La société dénommée « SNC TETRA », Société en nom collectif au capital de 1.000 € ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 803 009 745 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après désignée par abréviation : "le VENDEUR".

D'UNE PART

L'ACQUEREUR

La Société dénommée « AG2C », Société Civile au capital de 10.000,00 Euros ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 rue Jules Courmont, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON et identifiée au SIREN sous le numéro 433 906 096.

Ci-après désignée par abréviation : "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le bien vendu soit à usage d'habitation et l'acquéreur (ou le bénéficiaire) non-professionnel de l'immobilier.

Par suite, l'ACQUEREUR ne peut user de cette faculté de rétractation.

PRESENCE – REPRESENTATION

- **La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par :**

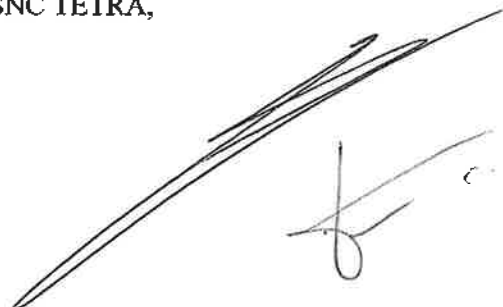
Monsieur Jérémie GARCIN, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant au nom et pour le compte de la SNC TETRA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christian FICHARD aux termes d'un pouvoir sous seing privé demeuré ci-annexé.

Ledit M. FICHARD ayant agi en sa qualité de gérant de :

La Société dénommée « HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société HFPI tant en vertu de l'article 17 des statuts que de la loi,

Ladite Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI prise elle-même en sa qualité de gérante de la SNC TETRA,



Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'article 18 des statuts de la SNC TETRA, les présentes entrant expressément dans l'objet social de la société.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

- **La personne identifiée sous le vocable "ACQUEREUR" est représentée par :**
Monsieur Christian FICHARD, Gérant de ladite société, domicilié professionnellement au siège de la société,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

CAPACITE DES PARTIES

Le représentant chaque société déclare :

- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

EXPOSE

1°) Compromis de vente sous seing privé ARCHANCY / HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 18 janvier 2016,

La société dénommée **ARCHANCY**, société civile immobilière, au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13008), FRANCE, Prado - Villa d'Este 292 avenue du Prado, identifiée sous le numéro SIREN 537 639 585 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MARSEILLE,

A vendu à :

La Société dénommée « **HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI** » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935,

Avec faculté de substitution,

Le tènement immobilier ci-dessous désigné :

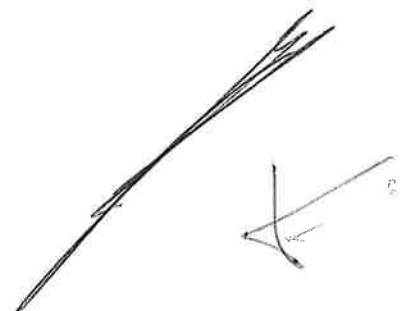
Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Un tènement immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).



Cet avant-contrat a été conclu notamment sous les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un financement par l'ACQUEREUR AU PLUS TARD le 31 mars 2016 : il a été délivré à la SNC TETRA, vendeur aux présentes, se substituant dans l'acquisition à la société HFPI, une lettre d'accord de financement en date du 15 mars 2016 par la BANQUE CANTONALE DE GENEVE (France) SA.

Cette condition est à ce jour levée.

- Purge de tous droits de préemption : la METROPOLE DE LYON, bénéficiaire du droit de préemption urbain, a notifié à Maître GINON, Notaire à la LYON, sa décision de non préemption suivant mention portée sur un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner, en date du 7 mars 2016.

Cette condition est à ce jour levée.

- Absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix de vente : l'état hypothécaire hors formalités délivré le 04 février 2016 n'a révélé aucune inscription à l'encontre de la société ARCHANCY.

La réitération par acte authentique a été fixée au plus tard au 1^{er} juin 2016.

2°) SUBSTITUTION

La Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI entend se substituer dans l'acquisition à la SNC TETRA, vendeur aux présentes.

Cette substitution fera l'objet d'une acceptation par la société ARCHANCY aux termes de l'acte authentique de vente réitérant le compromis précité.

3°) MISE EN COPROPRIETE

Le VENDEUR aux présentes va procéder à la mise en copropriété du tènement immobilier ci-dessus désigné afin de le revendre par lots.

Il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, l'IMMEUBLE désigné ci-dessous, tels qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Dans un ensemble immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant actuellement :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).



Et plus particulièrement :

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, SAVOIR :

UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division – règlement de copropriété à établir

Au rez-de-chaussée au bâtiment, un local d'activités numéroté 31 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan ci-annexé.

UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division – règlement de copropriété à établir

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 07 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître ces biens pour les avoir vus et visités, préalablement aux présentes.

Tels au surplus que lesdits biens existent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

PLANS

Demeureront annexés aux présentes :

- un extrait de plan cadastral en date du 06 avril 2016,
- Un plan masse daté du 1^{er} février 2016 établi par ARCO – 6 rue de Dublin, matérialisant les lots vendus.

REFERENCES DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendent d'un ensemble immobilier qui fera l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, dès avant ou en même temps que la réitération des présentes par acte authentique.

LOI CARREZ

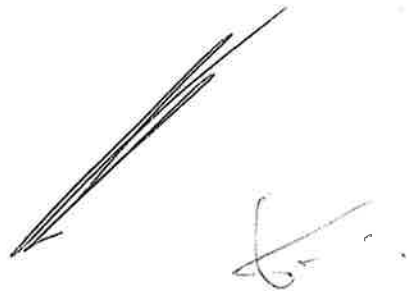
Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996, le VENDEUR déclare sous son entière responsabilité que:

- la superficie de la partie privative du local entrant dans le champ d'application de cette loi, est de **106,80 m²**.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est actuellement à usage industriel, bureaux, stockage et négoce d'acier et qu'il est affecté à cet usage.

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à cet usage.



DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION de l'IMMEUBLE VENDU

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a pas effectué des travaux dans les biens vendus depuis moins de dix ans relevant des articles 1792 et suivants du code civil, à l'exception des travaux qui seront réalisés sur l'ensemble du tènement immobilier selon projet de travaux sur existant ci-annexé, établi par le Cabinet ARCO, sus nommé. Lesdits travaux sont soumis à déclaration préalable qui a été obtenue par le VENDEUR en date du 30 mars 2016 sous le numéro DP 069 275 16 00018 et dont copie demeurera ci-annexée.

Ladite déclaration préalable est actuellement en cours d'affichage : un procès verbal de constat d'affichage a été établi par Me Lionel DECOTTE, Huissier de Justice à MORNANT, en date du 31 mars 2016 dont une copie demeurera ci-annexée.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE COMMERCIAL

La présente opération est exonérée de la purge du droit de préférence offert au locataire commercial en vertu de l'article L. 146-46-1, alinéa 5 du Code de commerce instauré par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et entré en vigueur le 18 décembre 2014, dont il est rapporté notamment ce qui suit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. »

En effet, la cession du BIEN objet des présentes n'est pas à usage commercial.

MOBILIER - AMENAGEMENT

Néant.

ACCES

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes a deux accès directs sur la voie dépendant du Domaine Public.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes est relié à un réseau d'assainissement communal.

LOTISSEMENT ANTERIEUR - ZAC

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes ne constitue pas un lot de lotissement qui serait devenu caduque et qu'en conséquence, il n'existe aucun cahier des charges applicables audit ensemble immobilier.

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'IMMEUBLE vendu n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée.



DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens le jour de la réitération des présentes par acte authentique, et il en aura la jouissance également à compter du même jour par la prise de possession réelle, lesdits biens immobiliers devront, à cette date, être libres de toute location, occupation.

RELATIVEMENT A LA COPROPRIETE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'acquéreur exécutera toutes les charges et conditions dudit règlement de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et notamment supportera sa quote-part dans les charges communes à compter de la tenue de la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires.

Le vendeur s'oblige à fournir à ses frais à l'acquéreur préalablement à la réitération des présentes par acte authentique un exemplaire du règlement de copropriété.

L'ensemble immobilier ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division sera précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR une copie dudit diagnostic préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.

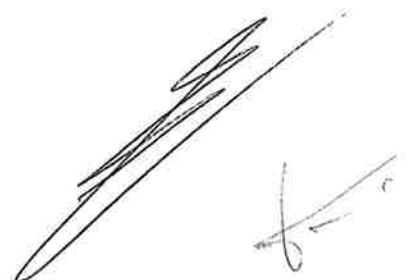
A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation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

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que l'ensemble immobilier dont dépend le lot vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

- Il résulte du diagnostic technique amiante établi par la société BDI CONSEIL - 7 rue de Sévigne à LYON 3^{ème} (Rhône), en date du 09 décembre 2015, demeuré ci-annexé, ce qui suit :

« **Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits de la liste A pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués :

Calorifugeages (LOT ARRIERE - mezzanine / Non prélevé pour ne pas altérer sa fonction)

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

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

Plaques en fibres-ciment (LOT ARRIERE - atelier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plaques en fibres-ciment (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (EXTERIEUR) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT CENTRE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Joints (tresses) (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Dalles de sol (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur anciennes analyses :

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Dégagement) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.*

Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - couloir) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.*

- des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Enduits projetés (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc)



* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

- des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Isolants sous toiture blanc (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.

- des matériaux et produits hors liste A et B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 1)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - sanitaire)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 3)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 4)

Sous-couche des tissus muraux (LOT FAÇADE 1 ER ETAGE - bureau 3)

Isolants sous toiture (LOT FAÇADE - Combles)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

»

Etant ici précisé que ce diagnostic a été établi pour la totalité de l'immeuble.

L'ACQUEREUR :

- Reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic précité,
- Se reconnaît informé de la législation en vigueur,
- Et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 32-5 du Code de la santé publique.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant au VENDEUR la mise à disposition à l'ACQUEREUR d'un état de l'installation intérieure de gaz.

L'immeuble étant utilisé à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, ce que reconnaît l'ACQUEREUR.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'état de l'installation intérieure d'électricité : l'immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

MERULES

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.

La visite de l'IMMEUBLE par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR déclare avoir dispensé tant le VENDEUR que le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

Les parties sont informées des dispositions résultant de l'article 76 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Cet article rend obligatoire, sous certaines conditions, l'identification des zones infestées par la mérule ainsi que l'information de l'acquéreur.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-8, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271-4 (CCH, art L 133-9).

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LA SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS (S.A.E.)

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

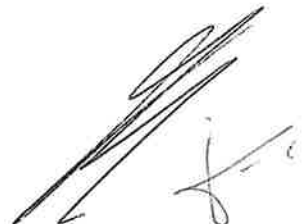
Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le VENDEUR déclare que le bien immobilier objet des présentes ne dispose pas d'ascenseur ou de monte charges.



REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
DECLARATION SUR L'URBANISME COMMERCIAL

Le VENDEUR déclare que l'activité exploitée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'est soumise à aucune autorisation administrative émanant de la Commission Départementale d'Equipeement d'Aménagement Commercial.

Etablissement recevant du public – INFORMATION

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE ne constitue pas un établissement Recevant du Public (ERP) défini par l'article R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet du présent acte entre pour partie dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique. En conséquence, trois diagnostics de performance énergétique (par abréviation DPE) de type 6.1 ont été établis, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société « CONEX Diagnostics », Les Tomachots à SAINT IGNY DE ROCHE (71170), tous en date du 24 mars 2011, savoir :

Les résultats de ces diagnostics sont les suivants :

1°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (4 pièces) :

Consommation énergétique : 218 kWh/m² an (classement D)

Emission de gaz à effet de serre : 12 kg/m² an (classement C).

2°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (3 pièces) :

Consommation énergétique : 125 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 8 kg/m² an (classement B).

3°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur deux niveaux (6 pièces) :

Consommation énergétique : 131 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 7 kg/m² an (classement B).

Ces diagnostics demeureront ci-annexés.

Ces diagnostics sont assortis des recommandations d'usage en matière d'amélioration des dépenses énergétiques.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces documents qui ne lui sont fournis qu'à titre purement informatif et ne sauraient donner lieu ultérieurement à un quelconque recours à l'encontre du VENDEUR, ce dernier ayant accompli son devoir d'information conformément à la réglementation en vigueur.

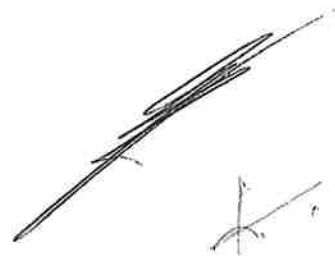
En conséquence, l'ACQUEREUR décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard.

En tant que de besoin, le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'auteur des rapports.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.



ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du **14 janvier 2016** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-joint.

A cet état annexé sont également joints :

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

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents joints. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

ENVIRONNEMENT

Obligation d'information

Application de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ».

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui pourraient être excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR reconnaît qu'il a été informé par le Notaire rédacteur des présentes de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de la présence ou de l'absence dans le passé de l'exploitation sur la parcelle présentement vendue d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou qui auraient dû l'être.



Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne supporte aucune exploitation soumise à déclaration, autorisation et/ou enregistrement dans le cadre des lois relatives aux installations classées ;

- qu'à sa connaissance le terrain, n'a pas supporté antérieurement une exploitation soumise à déclaration, autorisation, et/ou enregistrement, dans le cadre des lois relatives aux installations classées,

- ne pas avoir par lui-même traité ou stocké, soit en surface, soit en souterrain, de déchets ou de substances toxiques,

- qu'à sa connaissance, les activités exercées dans l'immeuble ne comportent aucun danger ou inconvénient important,

- et qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

DECLARATIONS RELATIVES AUX « DECHETS »

Le Notaire informe les parties :

* que l'Article L 541-2 du code de l'Environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site vendu, sur toute personne qui les produit ou les détient et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de « responsable » peut être étendue comme le « Producteur », le « Détenteur », l'« Exploitant » ou le « Propriétaire ».

* qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'Article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- Qu'il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'Article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

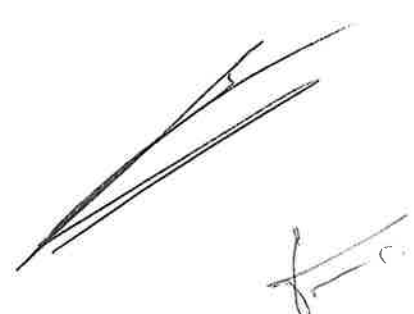
- Qu'il existe sur le terrain un transformateur électrique ce dont l'ACQUEREUR reconnaît.

Le VENDEUR déclare que le transformateur électrique sera supprimé dans le cadre des travaux à effectuer sur l'ensemble immobilier.

- Qu'il n'existe pas sur le terrain de cuves à fuel susceptibles de souiller le site.

L'ACQUEREUR prend acte de ces déclarations ci-dessus relatives aux « Installations Classées » et aux « Déchets ».

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état et l'ACQUEREUR réitérera lesdites déclarations dans l'acte notarié de vente si celle-ci se réalise.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics

En complément de ce qui précède, les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données suivants :

① BASOL :

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASOL.

② BASIAS :

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASIAS.

③ Base des Installations Classées :

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...). ("www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr").

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs établissements soumis à autorisation ou à enregistrement sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur cette base de données.

Réglementation sur la légionellose

Rappel de la réglementation

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance qu'il résulte, notamment, de la Circulaire numéro DGS/VS4/98/771 du 31 décembre 1998, modifiée depuis dans sa partie I relative aux établissements de santé par les Circulaires numéros DGS/SD7A/SD5C/DHOS/E4 numéro 2002/243 du 22 avril 2002 et numéros DGS/SD7A, DHOS/E4, DPPR/SEI numéro 2003-306 du 26 juin 2003, du 6 août 2004, des arrêtés de Madame Le Ministre de l'écologie et du développement durable en date des 13 décembre 2004 relatifs à la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que certaines installations d'eau chaude, les installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air doivent faire l'objet, d'un entretien régulier, de contrôles et de prélèvements en vue de la recherche de bactéries de type légionellose.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu n'est pas climatisé et ne rentre, par conséquent, pas dans le champ d'application de l'arrêté du 13 décembre 2004, relatif aux installations de refroidissement par dispersion d'eaux d'un flux d'air soumises à autorisation au titre de la rubrique numéro 2921.



RESPONSABILITE DE L'EXPLOITANT

Il est ici rappelé que l'exploitant, en sa qualité de détenteur de l'installation au sens de l'article L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits. De même, il assumera, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

AUTORISATION DES PARTIES

Il est ici précisé que les parties autorisent Maître GINON, rédacteur du présent avant-contrat et de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, à prélever les diagnostics et documents annexés à la présente promesse synallagmatique de vente, pour les annexer audit acte authentique.

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

1ent) ETAT DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, tel qu'il les a vus et visités, le VENDEUR s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques aux biens vendus.

2ent) Contenance de l'immeuble

La présente vente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés est indiquée dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si leur superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre si leur superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, à raison soit de leur affectation (cave, garage, emplacement de stationnement) soit à raison de leur faible superficie (inférieure à 8m²) il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

3ent) SERVITUDES

L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et supportera celles passives, de toute nature.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux,
- des règlements d'urbanisme,
- de la loi,
- de l'usage,
- des titres de propriété antérieurs,
- de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui sera

établi pour l'ensemble immobilier.

5ent) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des assurances pour le jour de l'entrée en jouissance, le vendeur faisant son affaire personnelle de résilier son assurance à compter du même jour.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier sera assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

6ent) IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes redevances résultant des abonnements à l'eau et l'électricité ; le tout s'ils existent, ainsi que les impôts et charges de toutes natures afférents aux biens vendus.

Les parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

7ent) FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique.

La quote part de frais fixes afférente aux lots vendus, liés à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété seront à la charge de l'ACQUEREUR.

8ent) ABSENCE DE PROCES ET LITIGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe de son chef, afférent à l'immeuble vendu, aucun litige avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit.

9ent) INJONCTION

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers présentement vendus n'ont fait l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

10ent) GARANTIE CONTRE L'EVICITION

L'ACQUEREUR bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le VENDEUR déclare :



- qu'il n'existe sur l'immeuble vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'ACQUEREUR un droit quelconque sur l'immeuble résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

SYNDIC

Le vendeur déclare que le Syndic provisoire de l'immeuble sera le **Cabinet GESTION COLBERT – 72 Cours Charlemagne à LYON 2^{ème} (Rhône)**.

Le syndic sera confirmé lors de la première assemblée de copropriétaires.

PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de : **QUATRE-VINGT-ONZE MILLE HUIT CENT VINGT-TROIS EUROS (91.823,00 EUR.)**

En ce compris une TVA sur marge à la charge du VENDEUR d'un montant de **HUIT MILLE SEPT CENT VINGT-TROIS EUROS (8.723,00 EUR.)**,

Soit un prix H.T. déclaré par le VENDEUR de : **QUATRE-VINGT-TROIS MILLE CENT EUROS (83.100,00 EUR.)**.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, par virement bancaire.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que le virement doit être effectué suffisamment à l'avance (48 heures au moins) pour que les sommes nécessaires à l'acquisition soient effectivement créditées sur le compte CDC de l'Office.

Il est en outre, indiqué à l'ACQUEREUR ce qui suit :

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier applicables au 1er janvier 2013 ;

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

Avertissement

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique réitérant les présentes.

COUT DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix 91.823,00 Euros

Il y a lieu d'ajouter :

- les frais d'acte de vente d'environ 8.200,00 Euros

- les frais de prêt MEMOIRE

- quote part frais fixes RC-EDD 350,00 Euros

Total égal à 100.323,00 Euros

RESERVES

"L'ACQUEREUR" reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

Frais de vente : en fonction du taux soit d'enregistrement, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, etc... en vigueur à CE JOUR.

En conséquence, "L'ACQUEREUR" devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages.

REGIME FISCAL

Le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans et que son acquisition ne lui ouvrira pas droit à déduction de la T.V.A..

En conséquence, la présente mutation sera exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts.

Toutefois, le VENDEUR déclare vouloir opter pour une taxation à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que l'article 260 5° bis du Code général des impôts lui en laisse la possibilité, dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ne prenant ni l'engagement de revendre (Art. 1115 Code général des impôts) ni celui de construire dans les 4 ans (Art. 1594-0 G A du Code général des impôts), la présente mutation sera également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, liquidée sur le prix hors taxe.

CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT par l'ACQUIREUR

Conditions du ou des financements

Montant maximum : 60.000,00 Euros auprès de tout organisme bancaire de son choix

Durée maximum : 12 ans

Taux d'intérêts maximum hors assurance annuel : 2,50 %

Afin de garantir le VENDEUR, l'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes :

- qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou fait l'objet d'une condamnation pouvant entraîner légitimement le refus d'aucune offre de prêt de la part des banques.

- que sa signature n'est pas exclue par la Banque de France.

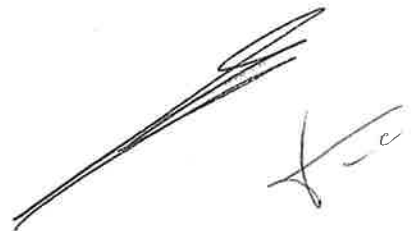
- qu'il n'existe pas d'empêchement majeur à l'octroi du financement demandé,

- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des cautions éventuelles.

- les garanties demandées par le ou les établissements prêteurs pourront être mise en place.

L'Acquéreur sera tenu de suivre l'instruction de ses dossiers et devra faciliter l'octroi du financement en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

Il devra en être de même pour les éventuels co-emprunteurs et cautions.



1/ - Dépôt de la demande de financement

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de financement auprès de deux banques notoirement solvables dans un délai d'un mois à compter des présentes et à en justifier aussitôt à Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème}, 7 rue Antoine de Saint Exupéry.

Cette justification sera apportée par le récépissé qui lui sera délivré par chacune des banques.

2/ - Réalisation de la condition suspensive

L'ACQUEREUR devra avoir justifié de l'obtention de son financement **AU PLUS TARD le 30 septembre 2016**.

Le financement sera réputé obtenu au sens de l'article L312-16 du Code de la consommation, dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondante aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, au bénéficiaire.

L'obtention ou la non-obtention du financement devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt dans le délai ci-dessus, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

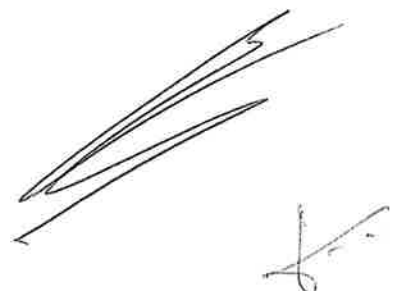
**PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR - CODE DE LA CONSOMMATION -
NON-APPLICATION**

Le financement sollicité par l'acquéreur n'étant pas destiné à financer un immeuble à usage d'habitation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue par l'article L.312-16 dudit code.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1°) Conditions suspensives stipulées au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR :

a) Renonciation, ou non exercice, par toute autorité en étant titulaire de tout droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales. Le VENDEUR s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge, et à élire domicile à cet effet en l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône) 7 rue Antoine de Saint Exupéry.



L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée, soit par la renonciation par le titulaire à son droit de préemption, soit par sa non réponse à la déclaration d'intention d'aliéner, dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Dans ce dernier cas, la constatation de la réalisation de la condition suspensive pourra résulter d'une simple attestation de Maître GINON, Notaire à LYON, confirmant l'absence de réponse du titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois et dix jours de la date du récépissé de la déclaration d'intention d'aliéner.

b) Réitération par acte authentique du compromis de vente régularisé le 18 janvier 2016, sus visé en l'exposé des présentes, par la Société ARCHANCY au profit de la SNC TETRA.

2°) Conditions suspensives stipulées au profit de l'ACQUEREUR seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :

a) Remise par le VENDEUR d'un état hypothécaire hors formalité, levé sur l'immeuble vendu, délivré depuis moins de deux mois lors de la réalisation de la vente par acte authentique, ne faisant apparaître aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, ou faisant apparaître des charges hypothécaires garantissant des créances d'un montant total (en principal et accessoires) inférieur au prix de vente ou pour lesquelles le VENDEUR aura obtenu l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif.

b) Absence de servitudes légales ou conventionnelles autres que celles ayant pu être relatées aux présentes, de celles figurant aux termes de l'état descriptif de division en volumes ou aux termes de l'état descriptifs de division – règlement de copropriété à établir, et de nature à porter atteinte, même partiellement au droit de propriété ou étant de nature à déprécier la valeur du bien.

c) - Que le VENDEUR dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

ACOMPTE SUR LES FRAIS

La présente vente ne produira ses effets que lors de sa réitération par acte authentique.

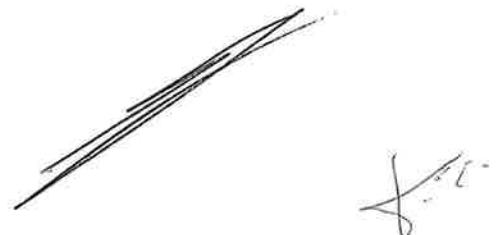
D'un commun accord entre les parties, il a été convenu qu'aucune indemnité d'immobilisation n'est versée par l'ACQUEREUR.

Ce dernier s'engage à verser en l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, expressément mandaté pour prêter son concours à la vente objet des présentes :

- la somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR.)** à titre d'acompte sur les frais.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les honoraires TTC de rédaction des présentes.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique, dont le montant est ci-après indiqué à titre prévisionnel.



CLAUSE PENALE

Au cas où l'une des parties, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique, alors que toutes les conditions suspensives ci-après visées auraient été réalisées, et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de **HUIT MILLE TROIS CENT DIX EUROS (8.310,00 EUR.)** soit **10 % du prix de vente hors taxes** à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

Il est ici précisé que la présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation.

Ainsi l'acquéreur conserve la possibilité de poursuivre le vendeur en exécution de la vente.

REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

De convention expresse, la présente vente sera réitérée par le Ministère de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône), choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire rédacteur de l'acte authentique est détenteur du montant du prix de vente, du montant de la T.V.A. sur marge ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte interviendra au plus tard le *30 novembre 2016*.

En outre, si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai nécessaire ne pouvant excéder un mois.

EXECUTION FORCEEE – CADUCITE DE LA VENTE

1- EXECUTION FORCEEE

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre.

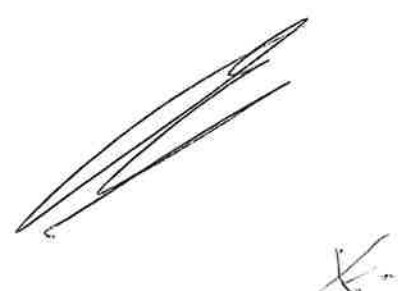
Dans ce but, il sera fait sommation par voie extra-judiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jour et heure qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès verbal de difficultés ou de carence, le délai de comparution ne pouvant excéder dix jours de la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq jours francs.

S'agissant de l'ACQUEREUR, il devra verser la somme nécessaire au paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu.

Si la partie sommée ne se présente pas, il sera prononcé défaut contre elle par ledit notaire.

Si le défaut est prononcé contre le VENDEUR, il appartiendra à l'ACQUEREUR de se pourvoir devant la juridiction compétente.

Si le défaut est prononcé contre l'ACQUEREUR comme encore au cas où l'ACQUEREUR ayant déféré à la sommation n'acquitterait pas à l'instant même par chèque de banque, le prix et les frais de la vente, le VENDEUR se trouverait ipso facto libéré de tout engagement, tous ses droits étant réservés sur l'acompte qui est ci-dessus versé.



Les frais, droits et honoraires du notaire en charge du règlement de ces difficultés incomberont à la partie défaillante, mais devront être avancés par la partie la plus diligente.

Toutefois, pour le cas où il y aurait lieu à purge du droit de préemption au profit de toutes les collectivités publiques ou locales compétentes, le délai de réalisation de la présente vente sous conditions suspensives sera prorogé jusqu'au quinzième jour suivant, soit la date à laquelle le bénéficiaire du droit de préemption aura renoncé à ce droit, soit celle de l'expiration du délai d'exercice de ce droit, le VENDEUR s'obligeant à adresser la déclaration d'intention d'aliéner dans les dix jours de la délivrance de la lettre confirmant l'existence d'une zone de préemption.

2- CADUCITE DE LA VENTE

A défaut de signature de l'acte authentique réitérant la présente convention dans le délai ci-dessus prévu, et de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les trente jours de l'expiration dudit délai, les présentes seront frappées de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

PLUS-VALUE

"Le VENDEUR" reconnaît avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values.

DECLARATIONS DIVERSES

"Le VENDEUR" déclare qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus, et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

NEGOCIATION

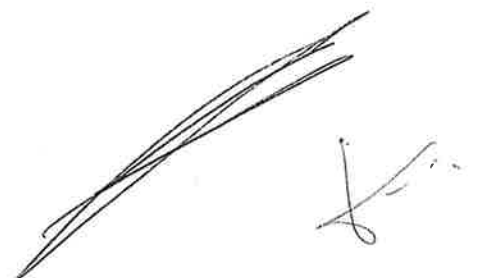
Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, hormis les travaux de ravalement de façade entrepris par le VENDEUR et en cours de réalisation.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition. A cette occasion, il lui sera restitué la somme ci-dessus versée à titre de dépôt de garantie.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes, located in the bottom right corner of the page.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet des présentes impropre à la destination envisagée par l'ACQUEREUR, celui-ci aura la faculté :

- de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.
- de maintenir l'acquisition du bien alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude de Maître GINON à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

**FAIT ET PASSE A LYON
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE VINGT-SIX MAI**

En un exemplaire, demeuré en la garde de Maître Xavier GINON, Notaire associé à LYON (69002), qui en assurera l'exécution dans l'intérêt commun des parties qui donnent tous pouvoirs à Maître Xavier GINON à l'effet de déposer le présent avant contrat au rang de ses minutes en cas de besoin.

Les parties approuvent expressément :

Renvois : -

Mots rayés nuls : -

Chiffres rayés nuls : -

Lignes entières rayées nulles : -

Barres tirées dans les blancs : -

The bottom of the page features several handwritten signatures and large, sweeping scribbles. One signature is clearly visible in the upper right, while a large, loopy scribble dominates the lower right. There are also some smaller, less distinct marks and lines scattered across the bottom half of the page.

COMPROMIS DE VENTE
(Vente SNC TETRA / M. JULLIEN)

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE VENDEUR

La société dénommée « SNC TETRA », Société en nom collectif au capital de 1.000 € ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 803 009 745 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ci-après désignée par abréviation : "le VENDEUR".

D'UNE PART

L'ACQUEREUR

Monsieur Jean-Christophe Philippe Marie JULLIEN, Gérant de société, domicilié à LYON 3^{ème} (Rhône) 8 rue Paul Bert,

Né à MARTIQUES (Bouches du Rhône) le 25 août 1982,

Célibataire majeur,

N'ayant pas conclu de Pacte Civil de Solidarité.

De nationalité française.

Ci-après désigné par abréviation : "L'ACQUEREUR".

D'AUTRE PART

FACULTE DE SUBSTITUTION

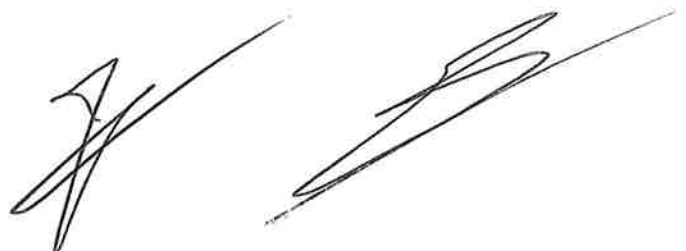
L'ACQUEREUR pourra substituer dans le bénéfice de la présente vente, toute personne morale de son choix mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de la substitution :

- que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la vente,
- que l'ACQUEREUR reste solidairement tenu avec le substitué des obligations nées du présent avant contrat jusqu'à réitération par acte authentique,
- que l'engagement du substitué ne soit soumis à aucune condition suspensive autre que celles-ci après énumérées,
- que l'acte de substitution soit signifié au VENDEUR s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter,
- que la substitution soit gratuite.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ne sont pas applicables aux présentes, ces conditions étant que le bien vendu soit à usage d'habitation et l'acquéreur (ou le bénéficiaire) non-professionnel de l'immobilier.

Par suite, l'ACQUEREUR ne peut user de cette faculté de rétractation.



PRESENCE – REPRESENTATION

- La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par :

Monsieur Jérémie GARCIN, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant au nom et pour le compte de la SNC TETRA en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christian FICHARD aux termes d'un pouvoir sous seing privé demeuré ci-annexé.

Ledit M. FICHARD ayant agi en sa qualité de gérant de :

La Société dénommée « HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet de représenter ladite société HFPI tant en vertu de l'article 17 des statuts que de la loi,

Ladite Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI prise elle-même en sa qualité de gérante de la SNC TETRA,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que de l'article 18 des statuts de la SNC TETRA, les présentes entrant expressément dans l'objet social de la société.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

- La personne identifiée sous le vocable "ACQUEREUR" est ici présente.

CAPACITE DES PARTIES

A/ Concernant le VENDEUR

Le représentant de la société VENDEUR déclare :

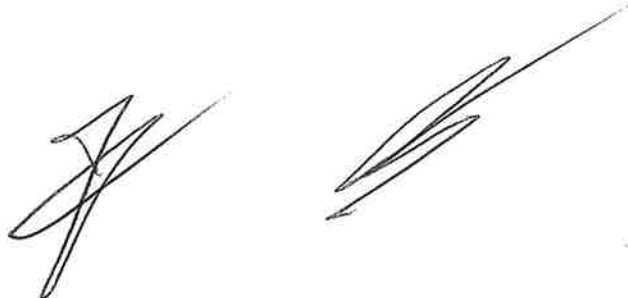
- que la société est une société française et a son siège social en France ;
- que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

B/ Concernant l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare confirmer les énonciations figurant ci-dessus relatives à son état civil, son statut matrimonial et sa résidence.

L'ACQUEREUR déclare :

- Il est de nationalité française ;
- Il se considère comme résident au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Il n'est pas placé sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Il n'est pas et n'a jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Il n'est pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers visé aux articles L.330-1 et suivants du Code de la consommation.



EXPOSE

1°) Compromis de vente sous seing privé ARCHANCY / HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à LYON du 18 janvier 2016,

La société dénommée **ARCHANCY**, société civile immobilière, au capital de 1 000,00 Euros, dont le siège social est à MARSEILLE (13008), FRANCE, Prado - Villa d'Este 292 avenue du Prado, identifiée sous le numéro SIREN 537 639 585 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de MARSEILLE,

A vendu à :

La Société dénommée « **HABITAT FONCIER participations et investissements - HFPI** » Société à responsabilité limitée, au capital de 2.325.000,00 Euros, ayant son siège social à LYON 2^{ème} (Rhône) 1 Quai Jules Courmont, identifiée au SIREN sous le numéro 418 135 935,

Avec faculté de substitution,

Le tènement immobilier ci-dessous désigné :

Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Un tènement immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).

Cet avant-contrat a été conclu notamment sous les conditions suspensives suivantes :

- obtention d'un financement par l'ACQUEREUR AU PLUS TARD le 31 mars 2016 : il a été délivré à la SNC TETRA, vendeur aux présentes, se substituant dans l'acquisition à la société HFPI, une lettre d'accord de financement en date du 15 mars 2016 par la BANQUE CANTONALE DE GENEVE (France) SA.

Cette condition est à ce jour levée.

- Purge de tous droits de préemption : la METROPOLE DE LYON, bénéficiaire du droit de préemption urbain, a notifié à Maître GINON, Notaire à la LYON, sa décision de non préemption suivant mention portée sur un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner, en date du 7 mars 2016.

Cette condition est à ce jour levée.

- Absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix de vente : l'état hypothécaire hors formalités délivré le 04 février 2016 n'a révélé aucune inscription à l'encontre de la société ARCHANCY.

La réitération par acte authentique a été fixée au plus tard au 1^{er} juin 2016.

2°) SUBSTITUTION

La Société HABITAT FONCIER participations et investissements – HFPI entend se substituer dans l'acquisition à la SNC TETRA, vendeur aux présentes.

Cette substitution fera l'objet d'une acceptation par la société ARCHANCY aux termes de l'acte authentique de vente réitérant le compromis précité.

3°) MISE EN COPROPRIETE

Le VENDEUR aux présentes va procéder à la mise en copropriété du tènement immobilier ci-dessus désigné afin de le revendre par lots.

Il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, l'IMMEUBLE désigné ci-dessous, tels qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Commune de DECINES CHARPIEU (69150)

Dans un ensemble immobilier situé 27, Chemin des Bruyères à usage industriel et de bureaux comprenant actuellement :

- atelier d'une superficie de 1.839 m² au rez-de-chaussée,
- bureaux d'une superficie de 414 m² élevés d'un rez-de-chaussée et d'un étage,
- et terrain attenant,

Figurant au cadastre de la manière suivante :

- section CK, numéro 172, lieudit 27 Chemin des Bruyères, pour une contenance de cinquante-cinq ares sept centiares (55 a 7 ca).

Et plus particulièrement :

LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS, SAVOIR :

UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division – règlement de copropriété à établir

Au rez-de-chaussée au bâtiment, un local d'activités numéroté 32, 41, 42, 51 et 52 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Etant ici précisé :

Le local est brut avec fluides en attente avec un bloc porte sectionnale – porte piétonne.

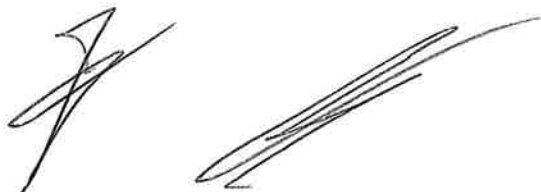
Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan ci-annexé.

UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division – règlement de copropriété à établir

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 08 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachuré au plan ci-annexé.



**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 09 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachurée au plan ci-annexé.

**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 10 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachurée au plan ci-annexé.

**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 11 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachurée au plan ci-annexé.

**UN LOT dont le numéro sera défini aux termes de l'état descriptif de division
- règlement de copropriété à établir**

Un emplacement de stationnement extérieur numéroté 31 au plan ci-annexé.

Et la quote part de millièmes des parties communes générales qui sera déterminée aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété.

Ledit lot est matérialisé sous teinte orange hachurée au plan ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître ces biens pour les avoir vus et visités, préalablement aux présentes.

Tels au surplus que lesdits biens existent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

PLANS

Demeureront annexés aux présentes :

- un extrait de plan cadastral en date du 06 avril 2016,
- Un plan masse daté du 1^{er} février 2016 établi par ARCO - 6 rue de Dublin, matérialisant les lots vendus.

**REFERENCES DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes dépendent d'un ensemble immobilier qui fera l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON, dès avant ou en même temps que la réitération des présentes par acte authentique.

LOI CARREZ

Pour l'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi N° 96-1107 du 18 décembre 1996, le VENDEUR déclare sous son entière responsabilité que:

- la superficie de la partie privative du **local d'activités** entrant dans le champ d'application de cette loi, est de **534,00 m²**.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclare que l'immeuble vendu est actuellement à **usage industriel, bureaux, stockage et négoce d'acier** et qu'il est affecté à cet usage.

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, l'ACQUEREUR déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à cet usage.

DECLARATION DU VENDEUR CONCERNANT LA CONSISTANCE ET L'AFFECTATION de l'IMMEUBLE VENDU

Le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a pas effectué des travaux dans les biens vendus depuis moins de dix ans relevant des articles 1792 et suivants du code civil, à l'exception des travaux qui seront réalisés sur l'ensemble du tènement immobilier selon projet de travaux sur existant ci-annexé, établi par le Cabinet ARCO, sus nommé. Lesdits travaux sont soumis à déclaration préalable qui a été obtenue par le VENDEUR en date du 30 mars 2016 sous le numéro DP 069 275 16 00018 et dont copie demeurera ci-annexée.

Ladite déclaration préalable est actuellement en cours d'affichage : un procès verbal de constat d'affichage a été établi par Me Lionel DECOTTE, Huissier de Justice à MORNANT, en date du 31 mars 2016 dont une copie demeurera ci-annexée.

DROIT DE PREFERENCE DU LOCATAIRE COMMERCIAL

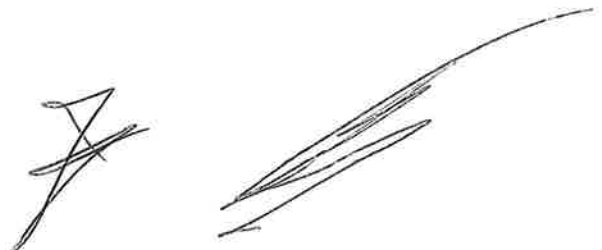
La présente opération est exonérée de la purge du droit de préférence offert au locataire commercial en vertu de l'article L. 146-46-1, alinéa 5 du Code de commerce instauré par la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises et entré en vigueur le 18 décembre 2014, dont il est rapporté notamment ce qui suit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. »

En effet, le BIEN objet des présentes n'est pas à usage commercial et ne fait l'objet d'aucune location.

MOBILIER - AMENAGEMENT

Néant.



ACCES

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes a deux accès directs sur la voie dépendant du Domaine Public.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que l'ensemble immobilier dont dépend les biens et droits immobiliers objet des présentes est relié à un réseau d'assainissement communal.

LOTISSEMENT ANTERIEUR - ZAC

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes ne constitue pas un lot de lotissement qui serait devenu caduc et qu'en conséquence, il n'existe aucun cahier des charges applicables audit ensemble immobilier.

Le VENDEUR déclare à sa connaissance que l'IMMEUBLE vendu n'est pas situé à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Xavier GINON, Notaire à LYON.

Le "VENDEUR" s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens le jour de la réitération des présentes par acte authentique, et il en aura la jouissance également à compter du même jour par la prise de possession réelle, lesdits biens immobiliers devront, à cette date, être libres de toute location, occupation.

RELATIVEMENT A LA COPROPRIETE - DIAGNOSTIC TECHNIQUE

L'acquéreur exécutera toutes les charges et conditions dudit règlement de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance et notamment supportera sa quote-part dans les charges communes à compter de la tenue de la 1^{ère} assemblée générale des copropriétaires.

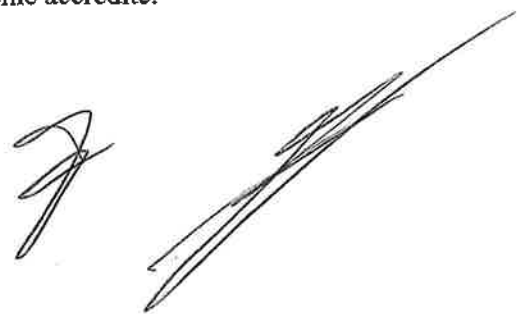
Le vendeur s'oblige à fournir à ses frais à l'acquéreur préalablement à la réitération des présentes par acte authentique un exemplaire du règlement de copropriété.

L'ensemble immobilier ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division sera précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Le VENDEUR s'oblige à transmettre à l'ACQUEREUR une copie dudit diagnostic préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité.



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

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que l'ensemble immobilier dont dépend le lot vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

- Il résulte du diagnostic technique amiante établi par la société BDI CONSEIL - 7 rue de Sévigne à LYON 3^{ème} (Rhône), en date du 09 décembre 2015, demeuré ci-annexé, ce qui suit :

« **Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :**

- des matériaux et produits de la liste A pour lesquels des sondages et/ou prélèvements doivent être effectués :

Calorifugeages (LOT ARRIERE - mezzanine / Non prélevé pour ne pas altérer sa fonction)

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

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

Plaques en fibres-ciment (LOT ARRIERE - atelier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plaques en fibres-ciment (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (EXTERIEUR) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT CENTRE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Plafond - Panneaux fibrociment ondulées, plaques fixées type shedisol. (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Joint (tresses) (LOT FAÇADE - atelier 1) pour lequel il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.

Dalles de sol (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 2) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur anciennes analyses :



*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Dégagement) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - Entrée) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.**

*Sol - Dalles de sol plastiques (LOT FAÇADE EX SCI BRUYERE - couloir) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de premier niveau.**

- des matériaux et produits de la liste B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Enduits projetés (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc)

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.*

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

- des matériaux et produits hors liste A et B contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

Isolants sous toiture blanc (LOT FAÇADE - Combles) pour lequel il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.

- des matériaux et produits hors liste A et B ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante :

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - bureau 1)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - sanitaire)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 3)

Colles des carrelages (LOT FAÇADE EX LOGOPRIM - Wc 4)

Sous-couche des tissus muraux (LOT FAÇADE 1 ER ETAGE - bureau 3)

Isolants sous toiture (LOT FAÇADE - Combles)

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

<i>Localisation</i>	<i>Parties du local</i>	<i>Raison</i>
<i>Néant</i>	-	

»

Etant ici précisé que ce diagnostic a été établi pour la totalité de l'immeuble.

L'ACQUEREUR :

- Reconnaît avoir pris connaissance du diagnostic précité,
- Se reconnaît informé de la législation en vigueur,
- Et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le vendeur déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 32-5 du Code de la santé publique.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUR DE GAZ

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant au VENDEUR la mise à disposition à l'ACQUEREUR d'un état de l'installation intérieure de gaz.

L'immeuble étant utilisé à un usage autre que l'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, ce que reconnaît l'ACQUEREUR.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'IMMEUBLE objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'état de l'installation intérieure d'électricité : l'immeuble n'étant pas à usage d'habitation.

MERULES

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.

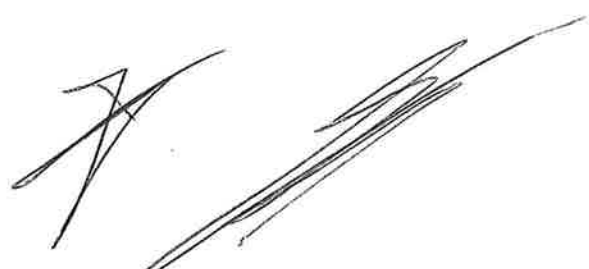
La visite de l'IMMEUBLE par l'ACQUEREUR, ainsi qu'il le déclare expressément, n'a pas révélé de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour l'existence de tels indices et l'ACQUEREUR déclare avoir dispensé tant le VENDEUR que le notaire de faire effectuer une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé.

Les parties sont informées des dispositions résultant de l'article 76 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Cet article rend obligatoire, sous certaines conditions, l'identification des zones infestées par la mérule ainsi que l'information de l'acquéreur.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L.133-8, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L.271-4 (CCH, art L 133-9).



**SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LA
SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS (S.A.E.)**

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance.

L'ensemble est réglementé par les articles L125-1, L 125-2, L 125-2-1, L 125-2-2 et R 125- et suivants du Code de la Construction et de l'habitation.

Le contrôle technique a pour objet :

a) De vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état ;

b) De vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre.

c) De repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le VENDEUR déclare que le bien immobilier objet des présentes ne dispose pas d'ascenseur ou de monte charges.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DECLARATION SUR L'URBANISME COMMERCIAL

Le VENDEUR déclare que l'activité exploitée dans l'IMMEUBLE objet des présentes n'est soumise à aucune autorisation administrative émanant de la Commission Départementale d'Equipeement d'Aménagement Commercial.

Etablissement recevant du public – INFORMATION

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE ne constitue pas un établissement Recevant du Public (ERP) défini par l'article R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet du présent acte entre pour partie dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

En conséquence, trois diagnostics de performance énergétique (par abréviation DPE) de type 6.1 ont été établis, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société « CONEX Diagnostics », Les Tomachots à SAINT IGNY DE ROCHE (71170), tous en date du 24 mars 2011, savoir :

Les résultats de ces diagnostics sont les suivants :

1°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (4 pièces) :

Consommation énergétique : 218 kWh/m² an (classement D)

Emission de gaz à effet de serre : 12 kg/m² an (classement C).

2°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur un niveau (3 pièces) :

Consommation énergétique : 125 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 8 kg/m² an (classement B).

3°) Concernant les locaux au rez-de-chaussée sur deux niveaux (6 pièces) :

Consommation énergétique : 131 kWh/m² an (classement C)

Emission de gaz à effet de serre : 7 kg/m² an (classement B).

Ces diagnostics demeureront ci-annexés.

Ces diagnostics sont assortis des recommandations d'usage en matière d'amélioration des dépenses énergétiques.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance de ces documents qui ne lui sont fournis qu'à titre purement informatif et ne sauraient donner lieu ultérieurement à un quelconque recours à l'encontre du VENDEUR, ce dernier ayant accompli son devoir d'information conformément à la réglementation en vigueur.

En conséquence, l'ACQUEREUR décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard.

En tant que de besoin, le VENDEUR subroge l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'auteur des rapports.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date du **14 janvier 2016** et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est ci-joint.

A cet état annexé sont également joints :

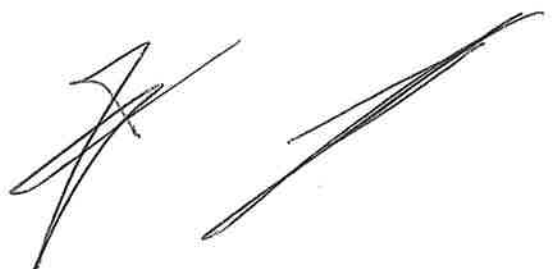
- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatives sur les documents joints. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.



ENVIRONNEMENT
Obligation d'information

Application de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. ».

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui pourraient être excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

Déclarations du VENDEUR

Le VENDEUR reconnaît qu'il a été informé par le Notaire rédacteur des présentes de son obligation de procéder à des investigations afin de s'assurer de la présence ou de l'absence dans le passé de l'exploitation sur la parcelle présentement vendue d'installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement ou qui auraient dû l'être.

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le bien vendu ne supporte aucune exploitation soumise à déclaration, autorisation et/ou enregistrement dans le cadre des lois relatives aux installations classées ;

- qu'à sa connaissance le terrain, n'a pas supporté antérieurement une exploitation soumise à déclaration, autorisation, et/ou enregistrement, dans le cadre des lois relatives aux installations classées,

- ne pas avoir par lui-même traité ou stocké, soit en surface, soit en souterrain, de déchets ou de substances toxiques,

- qu'à sa connaissance, les activités exercées dans l'immeuble ne comportent aucun danger ou inconvénient important,

- et qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur le terrain d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterrains, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

DECLARATIONS RELATIVES AUX « DECHETS »

Le Notaire informe les parties :

* que l'Article L 541-2 du code de l'Environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site vendu, sur toute personne qui les produit ou les détient et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de «responsable» peut être étendue comme le «Producteur», le «Détenteur», l'«Exploitant» ou le «Propriétaire».

* qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'Article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- Qu'il n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphéyles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- Qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'Article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- Qu'il existe sur le terrain un transformateur électrique ce dont l'ACQUEREUR reconnaît.

Le VENDEUR déclare que le transformateur électrique sera supprimé dans le cadre des travaux à effectuer sur l'ensemble immobilier.

- Qu'il n'existe pas sur le terrain de cuves à fuel susceptibles de souiller le site.

L'ACQUEREUR prend acte de ces déclarations ci-dessus relatives aux « Installations Classées » et aux « Déchets ».

La vente, si elle se réalise, aura lieu en l'état et l'ACQUEREUR réitérera lesdites déclarations dans l'acte notarié de vente si celle-ci se réalise.

Informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics

En complément de ce qui précède, les informations rendues publiques à ce jour par les pouvoirs publics, sur les sites de bases de données suivants :

① BASOL :

La base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASOL.

② BASIAS :

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le MEEDDAT, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs sites sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur le site BASIAS.

③ Base des Installations Classées :

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...). ("www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr").

Après consultation de cette base de données, il apparaît que plusieurs établissements soumis à autorisation ou à enregistrement sont répertoriés sur la commune de DECINES CHARPIEU ; toutefois l'immeuble objet des présentes, n'est pas répertorié sur cette base de données.

Réglementation sur la légionellose

Rappel de la réglementation

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance qu'il résulte, notamment, de la Circulaire numéro DGS/VS4/98/771 du 31 décembre 1998, modifiée depuis dans sa partie I relative aux établissements de santé par les Circulaires numéros DGS/SD7A/SD5C/DHOS/E4 numéro 2002/243 du 22 avril 2002 et numéros DGS/SD7A, DHOS/E4, DPPR/SEI numéro 2003-306 du 26 juin 2003, du 6 août 2004, des arrêtés de Madame Le Ministre de l'écologie et du développement durable en date des 13 décembre 2004 relatifs à la rubrique 2921 de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que certaines installations d'eau chaude, les installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air doivent faire l'objet, d'un entretien régulier, de contrôles et de prélèvements en vue de la recherche de bactéries de type légionellose.

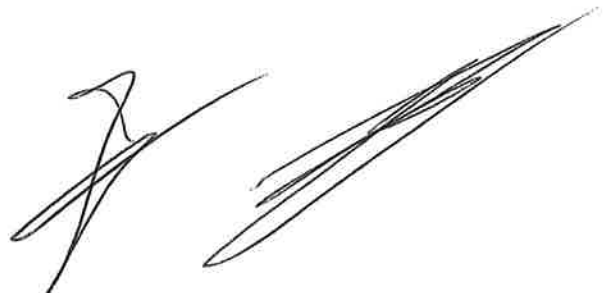
Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE vendu n'est pas climatisé et ne rentre, par conséquent, pas dans le champ d'application de l'arrêté du 13 décembre 2004, relatif aux installations de refroidissement par dispersion d'eaux d'un flux d'air soumises à autorisation au titre de la rubrique numéro 2921.

RESPONSABILITE DE L'EXPLOITANT

Il est ici rappelé que l'exploitant, en sa qualité de détenteur de l'installation au sens de l'article L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits. De même, il assumera, vis-à-vis des tiers, toutes les conséquences financières résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

AUTORISATION DES PARTIES

Il est ici précisé que les parties autorisent Maître GINON, rédacteur du présent avant-contrat et de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, à prélever les diagnostics et documents annexés à la présente promesse synallagmatique de vente, pour les annexer audit acte authentique.



NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

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

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes, que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

1ent) ETAT DE L'IMMEUBLE

L'ACQUEREUR prendra les biens vendus dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit, tel qu'il les a vus et visités, le VENDEUR s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques aux biens vendus.

2ent) Contenance de l'immeuble

La présente vente, pour partie, entre dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret n° 97-532 du 23 mai 1997 pris pour son application.

La superficie du ou des lots concernés est indiquée dans la désignation qui précède.

Pour lesdits lots, les parties reconnaissent être informées que si leur superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée au présent acte, le vendeur devra supporter, à la demande de l'acquéreur, une diminution de leur prix proportionnelle à la moindre mesure. Par contre si leur superficie réelle est supérieure à celle indiquée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donnera lieu à aucun supplément de prix.

Pour le surplus des biens et droits immobiliers compris dans la présente vente mais situés hors du champ d'application de la loi précitée, à raison soit de leur affectation (cave, garage, emplacement de stationnement) soit à raison de leur faible superficie (inférieure à 8m²) il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée (à titre indicatif) au présent acte, cette différence excédât-elle un vingtième.

3ent) SERVITUDES

L'ACQUEREUR jouira des servitudes actives et supportera celles passives, de toute nature.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux,
- des règlements d'urbanisme,
- de la loi,
- de l'usage,
- des titres de propriété antérieurs,
- de l'état descriptif de division-règlement de copropriété qui sera établi pour l'ensemble immobilier.

5ent) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription des assurances pour le jour de l'entrée en jouissance, le vendeur faisant son affaire personnelle de résilier son assurance à compter du même jour.

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier sera assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

6ent) IMPOTS ET TAXES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance toutes redevances résultant des abonnements à l'eau et l'électricité ; le tout s'ils existent, ainsi que les impôts et charges de toutes natures afférents aux biens vendus.

Les parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

7ent) FRAIS

L'ACQUEREUR paiera les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique.

La quote part de frais fixes afférente aux lots vendus, liés à l'établissement de l'état descriptif de division – règlement de copropriété seront à la charge de l'ACQUEREUR.

8ent) ABSENCE DE PROCES ET LITIGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe de son chef, afférent à l'immeuble vendu, aucun litige avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit.

9ent) INJONCTION

Le VENDEUR déclare que les biens et droits immobiliers présentement vendus n'ont fait l'objet d'aucune injonction administrative de travaux.

10ent) GARANTIE CONTRE L'EVICITION

L'ACQUEREUR bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe sur l'immeuble vendu aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'ACQUEREUR un droit quelconque sur l'immeuble résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

SYNDIC

Le vendeur déclare que le Syndic provisoire de l'immeuble sera le **Cabinet GESTION COLBERT – 72 Cours Charlemagne à LYON 2^{ème} (Rhône)**.

Le syndic sera confirmé lors de la première assemblée de copropriétaires.

PRIX

La vente en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de : **QUATRE CENT TROIS MILLE TROIS CENT DIX-SEPT EUROS (403.317,00 EUR.)**

En ce compris une TVA sur marge à la charge du VENDEUR de **TRENTE-HUIT MILLE TROIS CENT DIX-SEPT EUROS (38.317,00 EUR.)**

Soit un prix H.T. déclaré par le VENDEUR de : **TROIS CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (365.000,00 EUR.)**

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, par virement bancaire.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait que le virement doit être effectué suffisamment à l'avance (48 heures au moins) pour que les sommes nécessaires à l'acquisition soient effectivement créditées sur le compte CDC de l'Office.

Il est en outre, indiqué à l'ACQUEREUR ce qui suit :

1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier applicables au 1er janvier 2013 ;

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

Avertissement

Le rédacteur des présentes avertit les parties des inconvénients pouvant résulter de tout versement effectué directement par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR dès avant la constatation authentique réitérant les présentes.

COÛT DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix 403.317,00 Euros

Il y a lieu d'ajouter :

- les frais d'acte de vente d'environ 27.800,00 Euros

- les frais de prêt MEMOIRE

- quote part frais fixes RC-EDD 350,00 Euros

- honoraires de négociation TTC 12.000,00 Euros

Total égal à 443.467,00 Euros

R E S E R V E S

"L'ACQUEREUR" reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

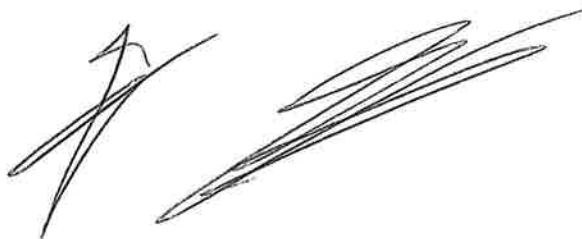
Frais de vente : en fonction du taux soit d'enregistrement, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, etc... en vigueur à CE JOUR.

En conséquence, "l'ACQUEREUR" devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits taux et pourcentages.

REGIME FISCAL

Le VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;



- que l'IMMEUBLE vendu est achevé depuis plus de 5 ans et que son acquisition ne lui ouvrira pas droit à déduction de la T.V.A..

En conséquence, la présente mutation sera exonérée de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux dispositions de l'article 261, 5-2° du Code général des impôts.

Toutefois, le VENDEUR déclare vouloir opter pour une taxation à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que l'article 260 5° bis du Code général des impôts lui en laisse la possibilité, dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR ne prenant ni l'engagement de revendre (Art. 1115 Code général des impôts) ni celui de construire dans les 4 ans (Art. 1594-0 G A du Code général des impôts), la présente mutation sera également soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, liquidée sur le prix hors taxe.

CONDITION SUSPENSIVE DE FINANCEMENT par l'ACQUEREUR

Conditions du ou des financements

Montant maximum : 443.467,00 Euros auprès de tout organisme bancaire de son choix

Durée maximum : 15 ans

Taux d'intérêts maximum hors assurance annuel : 2,50 %

Afin de garantir le VENDEUR, l'ACQUEREUR fait les déclarations suivantes :

- qu'il n'a jamais été en état de faillite, règlement judiciaire ou fait l'objet d'une condamnation pouvant entraîner légitimement le refus d'aucune offre de prêt de la part des banques.

- que sa signature n'est pas exclue par la Banque de France.

- qu'il n'existe pas d'empêchement majeur à l'octroi du financement demandé,

- il n'existe pas d'obstacle à la mise en place des cautions éventuelles.

- les garanties demandées par le ou les établissements prêteurs pourront être mise en place.

L'Acquéreur sera tenu de suivre l'instruction de ses dossiers et devra faciliter l'octroi du financement en fournissant sans retard tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

Il devra en être de même pour les éventuels co-emprunteurs et cautions.

1/ - Dépôt de la demande de financement

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de financement auprès de deux banques notoirement solvables dans un délai d'un mois à compter des présentes et à en justifier aussitôt à Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème}, 7 rue Antoine de Saint Exupéry.

Cette justification sera apportée par le récépissé qui lui sera délivré par chacune des banques.

2/ - Réalisation de la condition suspensive

L'ACQUEREUR devra avoir justifié de l'obtention de son financement **AU PLUS TARD le 30 SEPTEMBRE 2016.**

Le financement sera réputé obtenu au sens de l'article L312-16 du Code de la consommation, dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre régulière correspondante aux caractéristiques mentionnées ci-dessus, au bénéficiaire.

L'obtention ou la non-obtention du financement devra être notifiée par l'ACQUEREUR au VENDEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les trois jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le VENDEUR aura la faculté de mettre l'ACQUEREUR en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'ACQUEREUR n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt dans le délai ci-dessus, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR.

Les parties déclarent expressément que la présente condition suspensive est stipulée dans le seul intérêt de l'ACQUEREUR, ce dernier pouvant renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au VENDEUR qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR - CODE DE LA CONSOMMATION - NON-APPLICATION

Le financement sollicité par l'acquéreur n'étant pas destiné à financer un immeuble à usage d'habitation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 312-1 et suivants du Code de la consommation et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt prévue par l'article L.312-16 dudit code.

CONDITIONS SUSPENSIVES

1°) Conditions suspensives stipulées au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR :

a) Renonciation, ou non exercice, par toute autorité en étant titulaire de tout droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales. Le VENDEUR s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge, et à élire domicile à cet effet en l'étude de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône) 7 rue Antoine de Saint Exupéry.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée, soit par la renonciation par le titulaire à son droit de préemption, soit par sa non réponse à la déclaration d'intention d'aliéner, dans le délai fixé par la réglementation en vigueur.

Dans ce dernier cas, la constatation de la réalisation de la condition suspensive pourra résulter d'une simple attestation de Maître GINON, Notaire à LYON, confirmant l'absence de réponse du titulaire du droit de préemption, dans le délai de deux mois et dix jours de la date du récépissé de la déclaration d'intention d'aliéner.

b) Réitération par acte authentique du compromis de vente régularisé le 18 janvier 2016, sus visé en l'exposé des présentes, par la Société ARCHANCY au profit de la SNC TETRA.

2°) Conditions suspensives stipulées au profit de l'ACQUEREUR seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :

a) Remise par le VENDEUR d'un état hypothécaire hors formalité, levé sur l'immeuble vendu, délivré depuis moins de deux mois lors de la réalisation de la vente par acte authentique, ne faisant apparaître aucune inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, ou faisant apparaître des charges hypothécaires garantissant des créances d'un montant total (en principal et accessoires) inférieur au prix de vente ou pour lesquelles le VENDEUR aura obtenu l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif.

b) Absence de servitudes légales ou conventionnelles autres que celles ayant pu être relatées aux présentes, de celles figurant aux termes de l'état descriptif de division en volumes ou aux termes de l'état descriptifs de division – règlement de copropriété à établir, et de nature à porter atteinte, même partiellement au droit de propriété ou étant de nature à déprécier la valeur du bien.

c) - Que le VENDEUR dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – ACOMPTE SUR FRAIS

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **DIX-HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (18.250,00 Euros)**.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au VENDEUR par l'ACQUEREUR au cas de non réalisation sera garanti par la remise **au plus tard le mois des présentes** entre les mains de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème}, 7 rue Antoine de Saint Exupéry pour le compte du VENDEUR, d'un engagement de caution d'un établissement financier, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au VENDEUR au cas de défaillance de l'ACQUEREUR l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du **31 MARS 2017**.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité de Maître GINON, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité, par virement bancaire.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée au lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées ci-après et auxquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au VENDEUR et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par l'ACQUEREUR ou ses substitués d'avoir déposé sa demande de permis de construire dans les délais ci-dessous ou faute d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais prévus aux présentes, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au VENDEUR.

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir procédé à la remise de la caution ou du virement du montant de l'indemnité ci-dessus dans le délai susvisé, les présentes seront caduques si bon semble au VENDEUR, sans aucune indemnité de part et d'autre.

ACOMPTE SUR FRAIS

Le VENDEUR versera entre les mains de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème}, à titre d'acompte sur frais la somme de **QUATRE CENT EUROS (400,00 EUR)**.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les honoraires TTC de rédaction des présentes.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique, dont le montant est ci-dessus indiqué à titre prévisionnel.

Les coordonnées bancaires du compte de l'Etude de Maître GINON, notaire à LYON, sont les suivantes :

Code banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000174324G	50
IBAN FR 13 4003 1000 0100 0017 4324 G50			
BIC CDC GFRPPXXX			

REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

De convention expresse, la présente vente sera réitérée par le Ministère de Maître Xavier GINON, Notaire à LYON 2^{ème} (Rhône), choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire rédacteur de l'acte authentique est détenteur du montant du prix de vente, du montant de la T.V.A. sur marge ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte interviendra au plus tard le **16 JANVIER 2017**.

En outre, si quinze jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, le Notaire n'avait pas reçu l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai nécessaire ne pouvant excéder un mois.

EXECUTION FORCEEE – CADUCITE DE LA VENTE

1- EXECUTION FORCEEE

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extra-judiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jour et heure qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès verbal de difficultés ou de carence, le délai de comparution ne pouvant excéder dix jours de la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq jours francs.

S'agissant de l'ACQUEREUR, il devra verser la somme nécessaire au paiement du prix prévu et des frais et loyaux coûts du contrat dans le délai ci-dessus prévu.

Si la partie sommée ne se présente pas, il sera prononcé défaut contre elle par ledit notaire.

Si le défaut est prononcé contre le VENDEUR, il appartiendra à l'ACQUEREUR de se pourvoir devant la juridiction compétente.

Si le défaut est prononcé contre l'ACQUEREUR comme encore au cas où l'ACQUEREUR ayant déféré à la sommation n'acquitterait pas à l'instant même par chèque de banque, le prix et les frais de la vente, le VENDEUR se trouverait ipso facto libéré de tout engagement, tous ses droits étant réservés sur l'acompte qui est ci-dessus versé.

Les frais, droits et honoraires du notaire en charge du règlement de ces difficultés incomberont à la partie défaillante, mais devront être avancés par la partie la plus diligente.

Toutefois, pour le cas où il y aurait lieu à purge du droit de préemption au profit de toutes les collectivités publiques ou locales compétentes, le délai de réalisation de la présente vente sous conditions suspensives sera prorogé jusqu'au quinzième jour suivant, soit la date à laquelle le bénéficiaire du droit de préemption aura renoncé à ce droit, soit celle de l'expiration du délai d'exercice de ce droit, le VENDEUR s'obligeant à adresser la déclaration d'intention d'aliéner dans les dix jours de la délivrance de la lettre confirmant l'existence d'une zone de préemption.

2- CADUCITE DE LA VENTE

A défaut de signature de l'acte authentique réitérant la présente convention dans le délai ci-dessus prévu, et de sommation délivrée à cet effet par l'une ou l'autre des parties dans les trente jours de l'expiration dudit délai, les présentes seront frappées de caducité de plein droit et les parties déliées de tout engagement.

PLUS-VALUE

"Le VENDEUR" reconnaît avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus-values.

DECLARATIONS DIVERSES

"Le VENDEUR" déclare qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens vendus, et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions figurant aux présentes ont été négociés par CBRE Agency – 20 rue de la Villette à LYON CEDEX 03 (69328). L'ACQUEREUR s'engage expressément à lui verser une rémunération **DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 EUR.)** taxe sur la valeur ajoutée incluse, soit 10.000,00 Euros HORS TAXES. Cette rémunération sera payée le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit :

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit, hormis les travaux de ravalement de façade entrepris par le VENDEUR et en cours de réalisation. En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition. A cette occasion, il lui sera restitué la somme ci-dessus versée à titre de dépôt de garantie.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet des présentes impropre à la destination envisagée par l'ACQUEREUR, celui-ci aura la faculté :

- de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.
- de maintenir l'acquisition du bien alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de prix.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude de Maître GINON à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

**FAIT ET PASSE A LYON
L'AN DEUX MILLE SEIZE
LE VINGT-SIX MAI**

En un exemplaire, demeuré en la garde de Maître Xavier GINON, Notaire associé à LYON (69002), qui en assurera l'exécution dans l'intérêt commun des parties qui donnent tous pouvoirs à Maître Xavier GINON à l'effet de déposer le présent avant contrat au rang de ses minutes en cas de besoin.

Les parties approuvent expressément sans renvoi ni mot nul.

