

136045 01
FB/BBL

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES

VENDEUR

1^o) Monsieur Claudius Jean **BERNARD**, retraité, époux de Madame Juliette **CARDON**, demeurant à FRANCHEVILLE (69340), 5 rue du Bochu.
Né à LYON 2^{ème} (69002) le 14 mars 1926.

Marié sous le régime de la communauté réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de LYON 5^{ème}, le 10 février 1994.
De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

2^o) Monsieur Jean-Claude **BERNARD**, époux de Madame Christiane Marie Louise **FONTAN**, demeurant à MONTMERLE SUR SAONE (01090), 2142 route de Macon
Né à LYON 3^{ème}, le 4 août 1949.

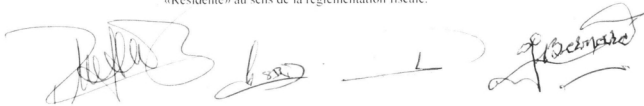
Marié sous le régime légal à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de FRANCHEVILLE (69540), le 27 avril 1968
De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

3^o) Monsieur André **BERNARD**, demeurant à SAINT GENIS LAVAL (69230) Le
Favier, route départementale 42

Né à FRANCHEVILLE (69540), le 8 septembre 1950,
Célibataire
De nationalité française.
«Résident» au sens de la réglementation fiscale.

4^o) Madame Christiane **BERNARD**, demeurant à CHAPONOST (Rhône), 7, rue
Neuve, épouse de Monsieur Gérard **MOUSSIER**

Née à FRANCHEVILLE (69540), le 8 décembre 1953
De nationalité française.
«Résidente» au sens de la réglementation fiscale.



5°) Mademoiselle Suzanne **BERNARD**, demeurant à FRANCHEVILLE (69540), 3, place du Repos
 Née à FRANCHEVILLE (69540), le 29 septembre 1955,
 Célibataire
 De nationalité française.
 «Résident» au sens de la réglementation fiscale.

6°) Monsieur Stéphane Daniel **BERNARD**, demeurant à RENNES (35000), 2, allée Georges de la Tour,
 Né à Sainte FOY LES LYON (69110), le 19 Mars 1975
 Célibataire.
 De nationalité française.
 «Résident» au sens de la réglementation fiscale.

7°) Monsieur Sébastien Christophe **BERNARD**, demeurant à Sainte FOY LES LYON (69110), 3, chemin de Taffignon,
 Né à Sainte FOY LES LYON (Rhône), le 20 février 1977
 Célibataire.
 De nationalité française.
 «Résident» au sens de la réglementation fiscale.

ACQUEREUR

La Société dénommée COMPAGNIE LYONNAISE IMMOBILIERE, Société par actions simplifiées au capital de 300.000,00 euros, dont le siège est à Sainte FOY LES LYON (69110), 37, rue COMMANDANT Charcot, identifiée au SIREN sous le numéro 424.177.038 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ladite société représentée par son président, la société SIXIEME SENS IMMOBILIER INVESTISSEMENT, société par actions simplifiées, dont le siège est à Sainte FOY LES LYON (69110), 37, rue COMMANDANT Charcot, identifiée au SIREN sous le numéro 484.963.699 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Elle-même représentée par Monsieur Nicolas GAGNEUX, né à ANNECY, le 13 avril 1972 domicilié à Sainte FOY LES LYON (69110), 62 rue du Chatelain.

Observation étant faite qu'en cas de pluralité de **VENDEURS** ou d'**ACQUEREURS** selon le cas, il y aura solidarité et indivisibilité entre eux.

DECLARATIONS PREALABLES

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état-civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;

- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ;

- Qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
 Par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure ;

Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement ;

- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :

Par aucune demande en nullité ou dissolution.

PRESENCE - REPRESENTATION

VENDEURS et ACQUEREUR à ce présents et représentés ainsi qu'il résulte des actes sous seing privé demeurés annexés aux présentes

CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

COMPROMIS DE VENTE

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives **LE BIEN IMMOBILIER** ci-après désigné.

DESIGNATION

A LYON 3ÈME ARRONDISSEMENT (3ÈME ARRONDISSEMENT) 69003 8 et 8 bis rue Etienne Richerand et 31 rue Saint Antoine.

Un immeuble élevé sur cave, de rez-de-chaussée et deux étages, avec cour sur le derrière dudit immeuble et petit escalier dans ladite cour, et une maison d'habitation élevée sur caves de quatre étages dans sa partie nord et deux étages dans sa partie sud.

Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
EI	58	RUE E RICHERAND	00ha 07a 31ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

EFFET RELATIF

Partage suivant acte reçu par Maître Jean Claude JUTEAU, Notaire à LYON le 24 février 1982 dont une copie authentique a été publiée au 5^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 23 avril 1982 volume 2231, numéro 8.

Donation Partage suivant acte reçu par Maître François BREMENS, Notaire à LYON le 7 avril 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 16 juin 1988 et 30 septembre 1988 volume 88P, numéro 4339. Ledit acte ayant fait l'objet d'une attestation rectificative dressée par Maître GUBIAN, Notaire à LYON le 27 septembre 1988 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 30 septembre 1988 volume 88P, numéro 7174.

Attestation dressée après le décès de Madame Yvonne MOINE, survenu le 15 juillet 1990, suivant acte reçu par Maître François BREMENS, Notaire à LYON le 20 Juillet 1993 dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de LYON, le 15 avril 1994 volume 94P, numéro 3043.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du bien ci-dessus désigné à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique, et il en aura la jouissance par la perception des loyers, ledit bien étant vendu loué aux termes de contrats de bail ainsi qu'il résulte de l'état locatif demeuré annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR sera subrogé, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** relativement à l'exécution des stipulations des contrats de location, de façon que ce dernier ne puisse être ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige avec ses locataires et que ces derniers n'ont effectué aucune modification dans les locaux nécessitant son autorisation.

L'**ACQUEREUR** dispense expressément le rédacteur des présentes de rapporter aux présentes la totalité des modalités des contrats de bail déclarant vouloir en faire son affaire personnelle connaissance prise desdits actes tant par lui-même que par la lecture qui lui en a été donnée. Tous comptes de jouissance seront apurés et réglés définitivement préalablement ou concomitamment à la réitération de l'acte de vente.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent qu'ils apureront et régleront les comptes relatifs à ces loyers, à leur échéance et après paiement du terme de location actuellement en cours.

Le **VENDEUR** déclare :

- avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles vis-à-vis de ses locataires et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours;

- n'avoir jusqu'à ce jour fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour les locaux objets de la location, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité, et n'avoir reçu à ce jour aucune mise en demeure de la part de son locataire d'avoir à lui fournir un logement décent répondant à la définition qui en a été donnée par le Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Au cas où une telle réclamation viendrait à être formée pour une cause antérieure à la présente vente, l'**ACQUEREUR** s'engage à la prendre en charge, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR** à ce sujet ni prétendre à une indemnisation de sa part.

- que les dépôts de garantie versés par les locataires sont détenus par le régisseur, REGIE FRANCHET ET CIE SNC, Administrateur de Biens, 2, place Bellecour, 69002 LYON.

CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le **VENDEUR** déclare que le bien objet des présentes sont loués ainsi qu'il a été dit ci-dessus, à des conditions et modalités dont l'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle

CONDITION DE PROTECTION DES LOCATAIRES

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir conformément à l'article 10-1-I-A, alinéa 1 de la loi du 31 décembre 1975, s'engager "à proroger les contrats de bail à usage d'habitation en cours à la date de la conclusion de la vente afin de permettre à chaque locataire ou occupant de bonne foi de disposer du logement qu'il occupe pour une durée de six ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente qui contiendra la liste des locataires concernés par un engagement de prorogation de bail".

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 EUR)** qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir soit par virement préalable et reçu le jour de la signature soit par un chèque bancaire émis préalablement et encaissé au jour de la signature soit par chèque de banque, le tout à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

REPARTITION DU PRIX ENTRE LES VENDEURS

Les Vendeurs déclarent vouloir évaluer forfaitairement la répartition du prix de vente, savoir :

- Monsieur Claudius **BERNARD** : 130.000,00 EUR pour le 8 bis rue Etienne Richerand et 495.625,00 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand

The bottom of the page contains three handwritten signatures. From left to right: a signature that appears to be 'Bernard', a signature that appears to be 'Richerand', and a signature that appears to be 'Acquereur'.

- Monsieur Jean-Claude **BERNARD** : 30.468,75 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand
- Monsieur André **BERNARD** : 30.468,75 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand
- Mademoiselle Suzanne **BERNARD** : 30.468,75 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand
- Madame Christiane **BERNARD** : 99.510,77 EUR pour le 8 bis rue Etienne Richerand et 30.468,75 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand
- Monsieur Stéphane **BERNARD** : 15.234,37 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand et 197.754,86 EUR pour le 8 bis rue Etienne Richerand
- Monsieur Sébastien **BERNARD** : 15.234,37 EUR pour le 8 rue Etienne Richerand et 224.765,63 € pour le 8 bis rue Etienne Richerand

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 de la réalisation des présentes.

USAGE

Le **VENDEUR** déclare que partie des locaux vendus sont à usage de bureaux, et entrepôts, sans que cette déclaration vaille garantie de l'affectation des biens au sens de l'article L631-7 du CCH et ou de leur destination au sens de l'article L510-1 du CU.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de toute éventuelle autorisation, nécessaire à son projet immobilier.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent expressément que les termes, prix et conditions de la présente vente ont été négociés par la société SIXIEME SENS IMMOBILIER titulaire d'un mandat.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** qui en aura seul la charge, s'engage expressément à lui verser une rémunération de CENT MILLE EUROS (100.000,00 EUR) hors taxes, soit CENT DIX NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (119.600,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée, incluse.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, étant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions entrainera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'**ACQUEREUR** pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : *« La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »*

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que l'**ACQUEREUR**

- s'il s'agit d'une personne physique, soit vivant au jour de la signature de l'acte authentique de vente, En cas de pluralité d'acquéreurs, le ou les survivants auront la faculté de renoncer au bénéfice de cette condition suspensive ;
- s'il s'agit d'une personne morale, qu'elle ne soit pas dissoute ou en état de l'être.

Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux

présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être habitation, commerce, bureau et entrepôts.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas des inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe de son chef aucun obstacle légal ou contractuel à la libre disposition du bien vendu, et que celui-ci n'a jamais fait l'objet d'aucune réquisition ou préavis de réquisition et qu'il n'est grevé d'aucun privilège immobilier spécial et d'aucune hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

(HORS DISPOSITIONS DES ARTICLES L 312-1 A L 312-36
CHAPITRE II (CREDIT IMMOBILIER) DU LIVRE III DU CODE DE LA CONSOMMATION
RELATIVES A L'INFORMATION ET A LA PROTECTION
DES EMPRUNTEURS DANS LE DOMAINE IMMOBILIER²)

L'ACQUEREUR étant une personne visée par l'article L 312-3 du Code de la consommation, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L312-1 à L 312-36 sus-visés, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt.

Les parties aux présentes n'entendent pas soumettre les présentes à une condition suspensive d'obtention par L'ACQUEREUR d'un prêt quelconque.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, les BIENS vendus étant achevés depuis plus de cinq ans.

L'ACQUEREUR déclare vouloir bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Qu'il s'engage à revendre les BIENS vendus dans le délai maximum de quatre ans.

Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989).

- Qu'il se conforme aux obligations faites par l'article 290 du Code général des impôts et particulièrement qu'il satisfait aux prescriptions de l'article 852 du Code général des impôts, tenant les répertoires prescrits par cet article et ayant effectué sa déclaration d'existence au service des Impôts compétent.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de vente :

UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS	1.300.000,00
	EUR

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :

VINGT QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE	24.950,00 EUR
--	---------------

EUROS.



- les honoraires de négociation : 119.600,00
CENT DIX NEUF MILLE SIX CENTS EUROS. EUR

Le total s'établit à la somme de :
UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE QUATRE 1.444.550,00
MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS EUR

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen de ses deniers personnels pour :
UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE QUATRE 1.444.550,00
MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS EUR

TOTAL EGAL au montant à financer :
UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE QUATRE 1.444.550,00
MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS EUR

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'engage à justifier d'une origine régulière et trentenaire du **BIEN** dont il s'agit pour l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de réitération de vente ci-après prévu.

CLAUSE PENALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **VENDEUR** par l'**ACQUEREUR** en cas de non-signature de la vente par le seul fait de l'**ACQUEREUR**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, est fixé à **dix pour cent** du montant du prix de vente, soit **CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR)**

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **VENDEUR** par l'**ACQUEREUR** au cas de non-réalisation sera garanti par une caution, émanant de tout organisme financier ou compagnie d'assurance notoirement solvable, à obtenir par l'**ACQUEREUR** dans un délai de **45 jours** de ce jour et à remettre entre les mains du notaire soussigné.

Le sort de cette caution sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle sera restituée purement et simplement à l'**ACQUEREUR** en cas de réalisation de la vente promise.

- 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 sus-énoncées et auxquelles l'**ACQUEREUR** n'aurait pas renoncé.

- 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

réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou l'engagement de fournir la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versé ou remis au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre.

En toute hypothèse l'**ACQUEREUR** aura la faculté de ne pas recourir à une caution, mais devra alors dans le même délai de 45 jours des présentes déposer à titre d'indemnité d'immobilisation la somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000,00 EUR), à un compte ouvert à son nom à la comptabilité de l'Etude de Maître François BREMENS, Notaire associé à LYON (6^e), 139 rue Vendôme.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'**ACQUEREUR** en s'en dessaisissant et le **VENDEUR** en restituant le double.

L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation versée que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives énoncées aux présentes, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au **VENDEUR**, par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent, et ce irrévocablement, le notaire rédacteur des présentes à se libérer de cette somme entre les mains du **VENDEUR** dès constatation faite de son manquement fautif aux obligations résultant des présentes.

En cas d'exercice du droit de rétractation par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure de son applicabilité aux présentes, ce dernier reconnaît avoir été informé que cette somme devra lui être restituée dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation.

Condition résolutoire pour non approvisionnement du chèque

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure par le seul fait de la constatation du défaut d'approvisionnement total ou partiel du chèque de dépôt de garantie.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** sera tenu :

1^o- De prendre le bien ci-dessus désigné dans l'état où il se trouvera au moment de réitération de la vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

- de l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

- de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-après à ce sujet,

- des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième.

Le tout sauf si le **VENDEUR** peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code civil.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a large, stylized signature, a smaller signature with the initials 'S.B.', a signature that appears to be 'F. Bernais', and a final signature that is mostly illegible but seems to end in 'L'.

2°. De profiter des servitudes actives et de supporter celles passives, le tout à ses risques et périls sans recours contre le **VENDEUR**, et sauf à tenir compte de celles qui pourraient être révélées par les documents d'urbanisme.

3°. De faire son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, et conformément à l'article L 121-10 du Code des assurances, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, si elles ont été souscrites, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que le bien vendu est actuellement assuré.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** ne souhaiterait pas continuer l'assurance en cours, il lui appartient, pour le jour de la vente, de souscrire un nouveau contrat et de se munir d'une attestation d'assurance comportant les renseignements suivants : compagnie, date et numéro de contrat, nom et adresse de l'agent. Il devra alors avertir le **VENDEUR** afin de permettre à ce dernier de résilier son assurance pour le jour de la vente.

4°. D'acquitter à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, charges et contributions de toute nature mis ou à mettre sur le bien vendu, ainsi que les redevances et cotisations pouvant le cas échéant concerner l'eau, le gaz et l'électricité.

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 17 août 2007 par l'autorité administrative compétente sous le numéro CU 69 383 07 0027, dont il résulte

- Objet de la demande de certificat d'urbanisme : Demande en vue de savoir si le terrain est constructible
- Réponse à la demande de certificat d'urbanisme : Le terrain est constructible à condition de respecter les règles, conditions et formalités indiquées dans les paragraphes ci-dessous
- Droit de préemption : Le terrain est situé dans le champ d'application territorial du Droit de Préemption Urbain
- Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain : Le terrain est soumis aux servitudes du code du domaine public fluvial - zone submersible A
- Le terrain est soumis aux servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat (décret du 24 juillet 1975)
- Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain : Zone urbaine secteur URM au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2005
- Marge de recul sur la rue Etienne Richerand : emprise sur le tènement : 156 m²
Emplacement réservé n°42 pour l'élargissement de la rue Saint Antoine, au bénéfice de la Communauté Urbaine de Lyon : emprise sur le tènement : 11 m²
- Dispositions relatives à la densité : Néant
- Observations et prescriptions particulières : La hauteur verticale sur voie est fixée à 19 m le long des rues Etienne Richerand et Saint Antoine
La hauteur plafond est fixée à 19 m
- Les constructions ou partie de constructions nouvelles édifiées dans la bande constructible principale doivent s'implanter en ordre continu.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Pollution

Le notaire informe les parties 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, 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 remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le rédacteur des présentes rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. 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 avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

Il est ici précisé que sur le site de l'immeuble présentement vendu, a été exploité une ancienne activité de chromage, et qu'il existe un transformateur électrique au pyralène.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **VENDEUR** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

L'**ACQUEREUR** s'engage à prendre à sa charge tous les travaux de dépollution et de remise en état du site qui pourraient être imposés ultérieurement dans le cadre d'un arrêté préfectoral. Les conditions de la vente objet des présentes ayant été négociées compte tenu de ces dispositions particulières.

Le rédacteur des présentes informe les Parties, que la cessation d'activité relevant de la réglementation relative aux installations classées, doit être notifiée au préfet et que le défaut de notification est sanctionné par une amende (D. n° 77-1133, 21 sept. 1977, art. 43, 6°).

Le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** que lors de la cessation d'activité, un dossier doit être transmis au Préfet comprenant le plan à jour des terrains d'emprise de l'installation et un mémoire de l'état du site (D. n° 77-1133, 21 sept. 1977, art. 34-1, III). Ce mémoire précise les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

Pour les installations soumises à déclaration, la notification doit indiquer les mesures de remise en état du site prises ou envisagées.

Obligation générale d'élimination des déchets

De même, l'**ACQUEREUR** déclare prendre l'engagement de supporter, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** vendu.

L'article L. 541-1 II du Code de l'Environnement dispose que : « Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

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

~~Le PROMETTANT s'engage notamment à enlever, à ses frais, tous les baes, cuves, cartons et éléments divers entreposés sur le terrain vendu au plus tard à la date de signature de l'acte authentique de vente, à l'exception de la cuve de 30.000,00 litres, laquelle sera enlevée au frais du promettant lors de la démolition des constructions objets des présentes.~~

Pour que l'ensemble de ces déclarations ne puissent être considérées comme une clause de style faite par les parties sans qu'elles aient été en mesure d'en apprécier la portée et les conséquences, le VENDEUR et l'ACQUEREUR ont signé immédiatement, à la demande du rédacteur, après que celui-ci ait spécialement attiré son attention sur l'importance de ces déclarations.

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente, à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

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

Le VENDEUR déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Un état établi par la société dénommée PACTEM ayant son siège à LES AVENIERES (38630), 16 montée de Ruffin le 19 mai 2008, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante, savoir :

En ce qui concerne l'immeuble situé 8 bis rue Etienne Richerand

Au rez-de-chaussée: au niveau du local commercial occupé par Monsieur SEGHENI, dans la partie garage, une couverture de toiture en fibre ciment à composante reconnue en amiante. Ce même matériau se retrouve sous la forme d'une colonne d'évacuation de fluides dans la cave du même local.

Au 1^{er} étage: au niveau de l'appartement occupé par la famille BOUDIA, dans la salle de bain et la cuisine une gaine technique de forme cubique également en fibre ciment à composante reconnue en amiante.

Enfin, au niveau de la toiture non accessible mais visible de par l'extérieur: un conduit de fumée et un mitron de cheminée en fibre ciment à composante reconnue en amiante.

A chaque fois nous sommes en présence de zones homogènes en bon ou moyen état de conservation qui ne présentent pas de risques d'émission de fibres en usage courant.

En ce qui concerne l'immeuble situé 8 rue Etienne Richerand

Au niveau du rez-de-chaussée du local anciennement occupé par Mme BONHOMME dans la cuisine au dessus du chauffe eau la présence d'une plaque semi dure en amiante de type chrysotile confère échantillon LEM : 08S015978-001.

Au niveau des WC des appartements situés au 2ème et 3ème étage et occupés à ce jour par les locataires IVALDI, PULIDO et CHIRON, nous avons relevé à chaque fois la présence d'une conduite verticale d'écoulement de fluides avec une forte présomption d'une composition en fibre ciment à composante reconnue en amiante.

Aucun prélèvement n'a été effectué dans ces cas précis car de telles interventions auraient engendré des épanchements rendant inutilisable les lieux. Pour les autres appartements dans les pièces similaires, les conduites n'étaient pas visibles et accessibles car elles étaient recouvertes soit d'enduit, soit de différents revêtements.

Au niveau du 4ème étage, du studio DUPRET dans la pièce rangement une conduite d'aération en fibre ciment à composante reconnue en amiante.

Toujours au même étage, au niveau des WC situés sur le palier nous retrouvons la sortie des cette conduite d'aération.

Enfin, au niveau de la toiture nous avons relevé la présence d'un conduit de fumée en fibre ciment à composante reconnue en amiante.

A chaque fois nous sommes en présence de zones homogènes en bon état de conservation qui ne présentent pas de risques d'émission de fibres en usage courant.

REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME

Le BIEN objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949, ainsi déclaré par le VENDEUR, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par société dénommée PACTEM ayant son siège à LES AVENIERES (38630), 16 montée de Ruffin le 19 mai 2008 a révélé la **présence de revêtements dégradés contenant du plomb pour une concentration supérieure au seuil toléré.**

Ce constat est demeuré annexé.

Ce constat a été communiqué par son auteur au Préfet par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné que les travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de communiquer aux occupants du bien dont il s'agit, et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans ledit bien, le constat sus-visé.

En matière de contrôle du saturnisme le professionnel doit avoir contracté une assurance professionnelle et être un contrôleur technique agréé ou un technicien de la construction qualifié, ce qu'il a justifié au rédacteur des présentes, et être indépendant d'une entreprise d'entretien ou de réparation du logement concerné par le constat.

Le constat effectué par la société dénommée PACTEM ayant son siège à LES AVENIERES (38630), 16 montée de Ruffin le 19 mai 2008 a révélé un **facteur de dégradation de l'immeuble.**

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été averti par le Notaire soussigné de cette situation dès avant ce jour, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION DE GAZ

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic de cette installation par la société dénommée PACTEM ayant son siège à LES AVENIERES (38630), 16 montée de Ruffin le 19 mai 2008 qui est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

TERMITES - AVERTISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble dont il s'agit ne se trouve pas actuellement à sa connaissance dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ;

- qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans l'immeuble de termites ou autres insectes xylophages.

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

En toute hypothèse, dans la mesure où l'immeuble dont il s'agit viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être par les termites ou autres insectes xylophages, le **VENDEUR** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais utile acte à l'**ACQUEREUR** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est expressément convenu que si cet état révèle la présence de termites ou autres insectes xylophages, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre avant 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a

été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le **VENDEUR** a remis à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît l'Etat des risques Naturels et technologiques prescrit par la Loi, indiquant la situation des Biens et droits immobiliers vendus à cet égard.

Il en résulte qu'en vertu d'un arrêté préfectoral n°2006-1585 du 14 février 2006, la Ville de LYON,

- a fait l'objet d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN), approuvé, appliqué par anticipation et prescrit.

Risque naturel pris en compte : Inondation

Et que l'immeuble se trouve dans une commune de sismicité 0.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement l'état des risques est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare que les biens et droits immobiliers objets des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le notaire rédacteur des présentes a informé le **VENDEUR** des dispositions prescrites par l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'habitation sur l'obligation faite au **VENDEUR** de fournir à ses frais un diagnostic de performance énergétique établi par un professionnel.

Ce diagnostic a pour objet de quantifier et mesurer la quantité d'énergie effectivement consommée par une utilisation standardisée d'un bâtiment.

Le rédacteur des présentes informe les parties :

- que la validité de ce diagnostic est de dix ans
- que ce document n'a qu'une valeur informative

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, 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 dénommée PACTEM ayant son siège à LES AVENIERES (38630), 16 montée de Ruffin le 19 mai 2008

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;

- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;

- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son

compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil :

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 2270 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit Code devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise à l'**ACQUEREUR** que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

ABSENCE DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune construction ou rénovation concernant le **BIEN** n'a été effectuée dans les dix dernières années. Par suite il n'y a pas lieu à application de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage.

ASSAINISSEMENT

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité que l'immeuble vendu est raccordé à l'assainissement communal.

CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION DE GAZ NATUREL

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure de gaz naturel de plus de quinze ans.

Un diagnostic de cette installation établi par la société dénommée PACTEM ayant son siège à LES AVENIERES (38630), 16 montée de Ruffin le 19 mai 2008 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Les conclusions de ce diagnostic ont révélées des anomalies de l'installation de type **A1** (présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation) **A2** (l'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais) et **DGI**

(l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt (Danger Grave et Immédiat) l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger).

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **10 novembre 2008** par le ministère de **Maître Christophe SARDOT** Notaire à **LYON (69006)** moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus.

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renoncation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En outre hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 10 décembre 2008.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renoncation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'**ACQUEREUR**, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au **VENDEUR** sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L. 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra intervenir que dans le délai d'exercice de la faculté de rétractation. A défaut, le substitué ne pourra exercer pour lui la faculté de rétractation à laquelle le substituant aura renoncé expressément ou tacitement.

PLUS-VALUES

L'immeuble vendu étant entré dans le patrimoine du **VENDEUR** depuis plus de quinze ans, celui-ci bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 VC du Code général des impôts.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

AVANTAGES FISCAUX LIES A LA LOCATION

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant le **BIEN** dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

REGLEMENT DE LA TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est due par l'occupant au 1^{er} Janvier sans aucune possibilité de répartition.

REGLEMENT DE L'IMPOT FONCIER

L'**ACQUEREUR** réglera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier pour la période de jouissance jusqu'au 31 Décembre suivant en se basant sur le dernier rôle de recouvrement émis.

Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article 4 du décret du 8 Mars 1978 à la somme toutes taxes comprises de trois cent cinquante euros (350,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

REDACTION

Le rédacteur des présentes est : Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Sophie CHAINE, Yves TOUZET, François BREMENS, Martine PREBOIS, Odile FONTVIELLE et Christophe SARDOT", titulaire d'un Office Notarial sis à LYON (6^{ème}) 139, rue Vendôme, soussigné

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Christophe SARDOT, Notaire susnommé.

REQUISITION

VENDEUR et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que : demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes 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 rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, une seule des parties contractantes soussignées pourra procéder au dépôt des présentes au rang des minutes du notaire chargé de la représenter, à ses frais, en vue des formalités de publicité foncière.

Tous pouvoirs lui sont dès à présent donnés à cet effet.

Les parties reconnaissent expressément que les mentions manuscrites le cas échéant et les signatures aux présentes émanent bien d'elles et se donnent réciproquement pouvoirs, à titre irrévocable, pour réitérer cette reconnaissance dans tout acte de dépôt, ainsi que pour compléter l'acte de dépôt par tous renseignements nécessaires à la publicité foncière.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

**ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT
DE L'ACQUEREUR**

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de disparition dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit ne seront pas tenus à la réalisation des présentes.

En cas de pluralité d'acquéreurs cette clause s'appliquera en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

Dans la mesure où, la réalisation des présentes n'étant pas demandée, un dépôt de garantie a été versé, celui-ci sera restitué sans délai à qui de droit.

NOUVEAUX ETATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, les diagnostics de l'installation intérieure de gaz, de l'installation intérieure d'électricité, la prévention de la légionellose 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.

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 soit à usage d'habitation et l'ACQUEREUR non-professionnel de l'immobilier, par suite l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978, la communication, la recherche et le traitement auprès de l'office de données à caractère personnel vous concernant est obligatoire aux fins d'exercice de ses activités notariales (instruction du dossier, rédaction des actes, suivi avec le client, ...), comprenant la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités de l'office (par exemple, les services du cadastre, les SAFER, les services de l'état civil ou de l'urbanisme des mairies, le service central de l'état civil de Nantes, le livre foncier d'Alsace et de Lorraine, le minutier central des notaires, la caisse des dépôts et consignations, les banques concernées, les greffes, les juridictions et auxiliaires de justice), notamment aux conservations des hypothèques pour les actes soumis à publicité foncière et également l'alimentation de leurs traitements, comptables et fiscaux dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la réglementation du fait de ses activités notariales.

Cette communication est donc rendue obligatoire.

Certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées seront traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

Conformément au chapitre V (section 2) de la loi précitée, vous bénéficiez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction,

de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial dénommé aux présentes via le correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office.

FAIT

En ce qui concerne Monsieur Claudius Jean **BERNARD** à *FRANCAVILLE*

Le 8 août 2008

En ce qui concerne Monsieur Jean-Claude **BERNARD** à *présenté par M. Bertrand LONGATTE à LYON*

Le 13 août 2008

En ce qui concerne Monsieur André **BERNARD** à *présenté par M. Bertrand LONGATTE à LYON*

Le 13 août 2008

En ce qui concerne Madame Christiane **MOUSSIER** à *présentée par M. Bertrand LONGATTE à LYON*

Le 13 août 2008

En ce qui concerne Mademoiselle Suzanne **BERNARD** à *présentée par M. Bertrand LONGATTE à LYON*

Le 13 août 2008

En ce qui concerne Monsieur Stéphane **BERNARD** à *présenté par M. Bertrand LONGATTE à LYON*

Le 13 août 2008

En ce qui concerne Monsieur Sébastien **BERNARD** à *LYON*

Le 13 août 2008

En ce qui concerne l'**ACQUEREUR** à *LYON*

Le 13 août 2008

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Me BREMENS Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Sophie CHAINE, Yves TOUZET, François BREMENS, Martine PREBOIS, Odile FONTVIEILLE et Christophe SARDOT", titulaire d'un Office Notarial sis à LYON (6^{ème}) 139, rue Vendôme, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt pages
- aucun renvoi approuvé
- aucune barre tirée dans des blancs
- 4 ligne entière rayée
- aucune chiffre rayé nul
- 2 mot nul

B *NA* *JLB*

SB

Bon pour achat

[Signature]

[Signature]

Bon pour vente

[Signature]

Bon pour vente

[Signature]