

VENTE

Par l'ETAT FRANÇAIS

A [REDACTED]

Anciens dépôts annexes de la Bibliothèque Nationale

2 rue Montbauron – VERSAILLES (78000)

Parcelle cadastrée section BP numéro 164

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

LE [REDACTED],

A VERSAILLES (Yvelines), 12, boulevard du Roi, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pierre LECOEUR, Notaire associé de la Société par Actions Simplifiée « MORIN LECOEUR RAVON, Notaires Associés » dont le siège social est à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 1 place du Maréchal Foch, titulaire d'un Office Notarial à VERSAILLES, 12, boulevard du Roi,

Avec la participation de Maître [REDACTED], notaire à [REDACTED], assistant l'Acquéreur,

A reçu le présent acte authentique contenant,

Cession amiable par l'ÉTAT FRANÇAIS d'un Ensemble immobilier situé 2 rue Montbauron à VERSAILLES (Yvelines) après avis d'appel à projets et mise en concurrence conformément aux dispositions des articles R 3211-2 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Cet Acte comprend **deux parties** pour répondre aux seules exigences de la publicité foncière, l'ensemble de l'Acte forme en tout état de cause, un tout indissociable et unique ; le fait que des dispositions figurent dans l'une ou l'autre des parties de cet Acte est sans incidence sur leur portée juridique.

La première partie constitue le document hypothécaire normalisé et comporte outre la définition de mots commençant par une majuscule, les énonciations de l'Acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de la contribution de sécurité immobilière.

La seconde partie de l'Acte comporte des informations, dispositions et conventions sans utilité pour la publicité foncière ni l'assiette de la contribution de sécurité immobilière.

1. DEFINITIONS

Dans le corps de l'Acte, **première et seconde partie**, les termes ci-après commençant par une majuscule auront la signification suivante :

« **Acquéreur** » : désigne ○○○○○○○○○○ dont la comparution figure à l'Article 2.2.

« **Acte** » : désigne le présent acte authentique de vente.

« **Article(s)** » : suivi d'un numéro ou d'un titre, désigne les différentes subdivisions du présent acte authentique de vente.

« **Annexe(s)** » : désigne une annexe ou les annexes de l'Acte, lesquelles font partie intégrantes de l'Acte au même titre que les dispositions figurant dans les première et deuxième parties de celui-ci.

« **Biens Immobiliers** », « **Biens** », « **Bien** », « **Immeuble** », « **immeuble** », « **Ensemble immobilier** », « **ensemble immobilier** : désigne les biens immobiliers objet des présentes appartenant au Vendeur et tels que plus amplement désignés à l'Article 6.

« **Date de l'Acte** » : désigne ce jour, date à laquelle est signé l'Acte.

« **Dossier d'Informations** » : désigne l'ensemble des documents et informations réunis et fournis par le Vendeur à l'Acquéreur et ses conseils préalablement à la date de signature dont la liste est résumée aux termes du sommaire qui demeurera ci-annexé et dont la portée est précisée à l'Article 5.1.

« **Frais** » : désigne la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments et honoraires de notaire et plus généralement tous les frais, droits et taxes entraînés par la signature de l'Acte.

« **Jour(s) Ouvré(s)** » : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié en FRANCE, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le jour Ouvré suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

« **Jours** » : désigne le nombre de jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

« **Notaire Participant** » : désigne Maître ○○○○○○○○, notaire participant.

« **Notaire Soussigné** » : désigne Maître Pierre LECOEUR, notaire soussigné.

« **Parties** » : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur.

« **Transfert de Jouissance** » : désigne le transfert de jouissance à l'Acquéreur qui aura lieu à la date fixée à l'Article 13.2 ci-après.

« **Transfert de Propriété** » : désigne le transfert de propriété au profit de l'Acquéreur qui aura lieu à la date fixée à l'Article 13.1 ci-après.

« **Vendeur** » : désigne l'ETAT FRANÇAIS ou l'Etat ci-après plus amplement désigné à l'Article 2.1.

2. IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

2.1. Vendeur

L'ETAT FRANÇAIS

Conformément aux dispositions de l'article 6 du décret du 4 janvier 1955, il est mentionné que l'ÉTAT FRANÇAIS n'est pas inscrit au répertoire des entreprises prévu par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007 (SIREN).

Représenté à l'acte par :

Monsieur [REDACTED], Directeur Départemental des Finances Publiques des Yvelines en matière domaniale dont les bureaux sont à VERSAILLES, 16 avenue de Saint Cloud, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de l'arrêté portant délégation de signature n° [REDACTED] en date du [REDACTED] de Monsieur Jean-Jacques BROT, Préfet des Yvelines, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Annexe n°

Arrêté portant délégation de signature n°2018113-0001

Monsieur Jean-Jacques BROT, ayant lui-même agi en qualité de Préfet des Yvelines, nommé à cette fonction aux termes d'un décret du 4 avril 2018 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Annexe n°

Décret du 4 avril 2018

Annexe n°

Décret n°2004-374 du 29 avril 2004

2.2 Acquéreur

[REDACTED]

Représenté à l'acte par :

[REDACTED], en vertu de [REDACTED].

3. QUOTITÉS ACQUISES

La société [REDACTED] acquiert la pleine propriété des Biens objet de la vente.

4. DECLARATIONS DE COMPETENCE ET DE CAPACITE

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

L'Acquéreur :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation ;
- qu'il n'est pas concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- qu'il n'est pas, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquies prévus par l'article 225-26 du Code pénal.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'Acquéreur sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

**Annexe n°
Extrait K bis Acquéreur**

**Annexe n°
Certificat de non faillite Acquéreur**

**Annexe n°
Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr**

5. EXPOSE

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

5.1. Documentations – Informations

Le Vendeur déclare :

- Qu'il a fourni de bonne foi à l'Acquéreur, l'ensemble des informations et documents en sa possession, et qu'il n'a connaissance d'aucune information ou élément de nature à déprécier sensiblement la valeur du Bien, autres que celles éventuellement énoncées aux présentes.

L'Acquéreur déclare :

- avoir été en mesure d'examiner la documentation fournie par le Vendeur, de visiter les Biens et d'interroger le Vendeur afin d'apprécier la situation juridique, fiscale, administrative et technique de l'Immeuble et reconnaît avoir une connaissance satisfaisante de ces derniers pour éclairer son consentement.

- (i) que cette acquisition intervient à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur, (ii) qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature des Biens Immobiliers s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre, (iii) sous réserve des garanties légales dont le Vendeur ne peut s'exonérer (iv) et sous le bénéfice des seules déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

Les parties précisent que, dans le cadre de la procédure d'avis d'appel à projets et préalablement à la signature des présentes, le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur, dans le cadre d'une data-room sur support électronique disponible sur le site internet <https://www.espacenotarial.com> l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes (ci-après dénommé « Dossier d'Informations »).

Cette liste du Dossier d'Informations est demeurée jointe et annexée.

L'Acquéreur reconnaît qu'il a pu être assisté de tous sachants, experts, professionnels et conseils choisis et missionnés par lui pour lui permettre d'apprécier la portée de ces pièces, documents et informations.

Annexe n°
Liste du Dossier d'Informations

5.2. Absence de droit de rétractation

L'Acquéreur déclare

- Qu'il ne se considère pas comme un "acquéreur non professionnel" au sens de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

- Et, qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables aux présentes.

5.3. Novations – Conventions antérieures

Les parties déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes sont désormais réputés non écrits.

En conséquence aucune des parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux présentes.

5.4. Projet d'Acte

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles leur permettant d'en accepter les conditions.

L'Acquéreur reconnaît également avoir pris connaissance du projet d'acte pendant l'appel à projets mentionné à l'Article 5.7.

5.5. Avis domanial

Les parties déclarent que préalablement à la présente cession, l'ETAT FRANÇAIS, Vendeur, a sollicité auprès des services du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines un avis de valeur des Biens objet des présentes.

Un avis a été établi le 00000000 par les services du Domaine, Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines.

5.6. Disponibilité des Biens – Désaffectation – Déclassement préalable à la cession

Le Vendeur déclare et garantit, ainsi qu'il sera précisé ci-après à l'Article 10 que les Biens ont fait l'objet après désaffectation, d'un déclassement conformément aux dispositions de l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

5.7. Avis d'appel à projets – Mise en concurrence préalable

Le Vendeur déclare :

– avoir organisé, conformément aux dispositions des articles R 3211-2 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, un avis d'appel à projets en vue de la cession amiable des Biens ;

– qu'à cet effet a été mis en ligne sur le site internet des cessions immobilières de l'Etat (<https://cessions.immobilier-etat.gouv.fr/>) le 00000000 à 00000000 le cahier des charges de cette mise en concurrence, valant publication de l'avis d'appel à projets ;

– qu'aux termes de cette publicité, il a été indiqué que la date limite de réception des offres était fixée au vendredi 22 juillet 2022 à 12h00 ;

– qu'une organisation adaptée a permis d'assurer les visites souhaitées par les acquéreurs potentiels ;

– qu'avant le vendredi 22 juillet 2022 à 12h00 ont été remises, conformément au cahier des charges d'appel à projets, [REDACTED] ([REDACTED]) offres ;

– qu'à l'issue de la procédure, le Vendeur a rédigé un procès-verbal d'examen des offres aux termes duquel il a retenu la candidature de [REDACTED], Acquéreur aux présentes, pour une offre d'acquisition au prix de [REDACTED] ;

– que par courrier recommandé avec accusé de réception en date du [REDACTED] l'ÉTAT FRANÇAIS a informé [REDACTED] de sa décision de retenir sa candidature.

Sont demeurées ci-annexées après mention :

– une copie du cahier des charges de l'avis d'appel à projets qui a été publié conformément aux dispositions des articles R 3211-2 et R 3211-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Annexe n°
Cahier des charges d'avis d'appel à projets

– une copie de l'offre de [REDACTED] en date du [REDACTED].

– une copie du courrier d'information de [REDACTED] en date du [REDACTED].

5.8. Droit de préemption – Droit de priorité

5.8.1. Droit de priorité de la commune de Versailles

La présente cession est soumise au droit de priorité de la commune de Versailles institué aux termes de l'article 15 de la Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, modifiée par l'article 19 de la Loi 2007-290 du 5 mars 2007, codifiée aux termes des articles L. 240-1 à L. 240-3 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, le Vendeur a adressé à la commune de Versailles une déclaration d'intention d'aliéner le Bien, objet des présentes, au titre du droit de priorité, en date du [REDACTED], reçue en mairie le [REDACTED].

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner et de l'accusé de réception en mairie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°
**Déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de priorité ville de Versailles +
AR**

VARIANTE 1 : Si réponse de la ville dans le délai

Par courrier en date du [REDACTED], Monsieur le Maire de Versailles a déclaré que la ville renonçait à l'exercice du droit de priorité sur le Bien objet des présentes.

Une copie du courrier de renonciation de la commune de Versailles à son droit de priorité est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°
Renonciation ville de Versailles au droit de priorité

VARIANTE 2 : Si absence de réponse de la ville dans le délai

Le Vendeur déclare que la commune de Versailles a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de priorité, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

FIN VARIANTE

5.8.2. Droit de priorité de Versailles Grand Parc

La présente cession est soumise au droit de priorité de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc institué aux termes de l'article 15 de la Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, modifiée par l'article 19 de la Loi 2007-290 du 5 mars 2007, codifiée aux termes des articles L. 240-1 à L. 240-3 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, le Vendeur a adressé à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc une déclaration d'intention d'aliéner le Bien, objet des présentes, au titre du droit de priorité, en date du oooooooooooooo, reçue en mairie le oooooooooooooo.

Une copie de cette déclaration d'intention d'aliéner et de l'accusé de réception en mairie est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°
Déclaration d'intention d'aliéner au titre du droit de priorité communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc + AR

VARIANTE 1 : Si réponse de la CA dans le délai

Par courrier en date du 0000000000, Monsieur le Président de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a déclaré que la communauté d'agglomération renonçait à l'exercice du droit de priorité sur le Bien objet des présentes.

Une copie du courrier de renonciation de la communauté d'agglomération à son droit de priorité est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°

Renonciation communauté d'agglomération Versailles Grand Parc au droit de priorité

VARIANTE 2 : Si absence de réponse de la CA dans le délai

Le Vendeur déclare que la communauté d'agglomération a laissé s'écouler le délai de deux mois sans manifester son intention d'exercer son droit de priorité, en conséquence son silence vaut renonciation à ce droit.

FIN VARIANTE

5.8.3. Autres droits de préemption ou droit de préférence

Les parties déclarent qu'il n'existe aucun autre droit préemption ou droit de préférence susceptible d'affecter les Biens présentement vendus.

5.9. Droit d'auteur des architectes

L'ÉTAT FRANÇAIS, au titre de son obligation d'information, attire l'attention de l'Acquéreur sur l'existence du droit moral de l'architecte et de ses ayants droit qui pèse sur les créations protégées au titre du droit d'auteur.

A ce sujet, l'ÉTAT FRANÇAIS déclare qu'il résulte d'une analyse de la Direction des Affaires Juridiques, Sous-Direction des Régulations Économiques, bureau droit des entreprises et de l'immatériel adressée le 22 mars 2012 au Directeur Général des Finances Publiques, les extraits ci-dessous littéralement repris :

« *CONCLUSIONS*

- 1. Une œuvre architecturale peut toujours être modifiée, à condition de pouvoir le justifier par des impératifs de sécurité publique légitimés par les nécessités du service public, notamment au regard de la destination de l'ouvrage ou de son adaptation à des besoins nouveaux.*
- 2. Même s'il n'incombe pas au propriétaire de l'immeuble de rechercher, sinon le concours, du moins l'assentiment du titulaire des droits, son accord reste la meilleure garantie pour éviter tout risque de contentieux*
- 3. En cas de cession des immeubles, il est souhaitable que l'acquéreur soit averti de l'existence du droit moral de l'architecte qui pèse sur les créations protégées au titre du droit d'auteur.*
- 4. La compétence, en cas de contentieux, relève désormais exclusivement du juge judiciaire. »*

Une copie de cette analyse est demeurée annexée aux présentes.

**Annexe n°
Analyse DAJ**

En conséquence, l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation architecturale particulière des biens objet des présentes, du droit d'auteur des architectes, de leurs conséquences sur les biens objet des présentes et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

CELA EXPOSE, il est passé à l'Acte de vente par l'ETAT FRANÇAIS à [REDACTED] après avis d'appel à projets et mise en concurrence conformément aux dispositions des articles R 3211-2 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

VENTE

Par les présentes, et en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, l'ETAT FRANÇAIS vend à [REDACTED] ce qui est accepté par son représentant, ès-qualité, les Biens ci-après désignés.

6. DÉSIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS

6.1. Désignation

A VERSAILLES (Yvelines) 78000, 2 rue Montbauron

Un Ensemble immobilier dit « Les Silos » constitué des anciens dépôts annexes de la Bibliothèque Nationale, comprenant trois bâtiments principaux d'archives dénommés "bâtiment A", "bâtiment B" et "bâtiment C", parallèles les uns aux autres, distants de six mètres les uns des autres, reliés entre eux par des galeries axiales traversant les cours, d'un bâtiment annexe d'habitation et chaufferie accolé au "bâtiment A", des murs d'enceinte et des contreforts.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BP	164	2 RUE MONTBAURON	00ha34a05ca

Tel et ainsi que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un extrait du plan cadastral est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**Annexe n°
Extrait du Plan Cadastral**

6.2. Plans - Relevés de surfaces

Sans garantie de la part du Vendeur, la surface de plancher totale des biens objets de la vente s'établit à 14 513,30 m². Sont demeurés annexés aux présentes :

– un plan topographique établi en novembre 2014 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°

Plan topographique

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher du Bâtiment A établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°

Tableau récapitulatif SDP Bâtiment A

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher du Bâtiment B établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°

Tableau récapitulatif SDP Bâtiment B

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher du Bâtiment C établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°
Tableau récapitulatif SDP Bâtiment C

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher du Bâtiment intermédiaire entre le Bâtiment A et le Bâtiment B établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°
Tableau SDP bâtiment intermédiaire entre le bâtiment A et le bâtiment B

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher du Bâtiment intermédiaire entre le Bâtiment B et le Bâtiment C établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°
Tableau SDP bâtiment intermédiaire entre le bâtiment B et le bâtiment C

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher du Bâtiment gardien établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°
Tableau SDP bâtiment gardien

– un tableau récapitulatif de la Surface de Plancher de tous les bâtiments établi le 31 mai 2013 par le cabinet TASSOU-CAVEL, SARL de géomètres-experts à NANTERRE 92000 58 rue Maurice Thorez.

Annexe n°
Tableau SDP tous bâtiments

6.3. Plans et coupes de l'Ensemble immobilier

A titre purement informatif, et sans garantie de la part du Vendeur, sont demeurés annexés aux présentes :

- les plans et coupes du bâtiment A établis par l'architecte Michel ROUX-SPITZ lors de sa construction.

Annexe n°
Plans et coupes bâtiment A

- les plans et coupes du bâtiment B établis par l'architecte Michel ROUX-SPITZ lors de sa construction.

Annexe n°
Plans et coupes bâtiment B

- les plans et coupes du bâtiment C établis par l'architecte André CHATELIN lors de sa construction.

Annexe n°
Plans et coupes bâtiment C

6.4. Référencement CHORUS

L'ETAT FRANÇAIS déclare que cet Ensemble immobilier est inscrit sous le numéro CHORUS IDF1/138813/352562.

6.5. Exclusion de la législation sur les lotissements

Le Vendeur déclare :

- qu'il n'est pas propriétaire de parcelles non bâties contiguës aux Biens ;
- qu'il n'a procédé en vue des présentes à aucun détachement de parcelles bâties ou non bâties du terrain objet des présentes.

En conséquence les dispositions des articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatives à la législation sur les lotissements ne sont pas applicables aux présentes.

6.6. Obligation d'information sur les limites du terrain

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le Vendeur déclare qu'aucun bornage contradictoire n'a été effectué sur le terrain dont il s'agit, ce terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issue d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Vendeur.

7. AFFECTATION – USAGE

Le Vendeur déclare que l'ensemble des bâtiments édifiés sur l'Ensemble immobilier était anciennement à usage d'archives et de dépôts annexes de la Bibliothèque nationale de France.

Cette déclaration est faite sans garantie de la part du Vendeur.

En conséquence, l'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la destination, de l'affectation et de l'usage des Biens, aucune garantie ne lui étant conféré par le Vendeur à ce sujet.

Les parties conviennent que le Vendeur n'est tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'affectation, l'usage ou la destination des Biens Immobiliers, l'Acquéreur prenant les Biens en l'état et faisant son affaire personnelle de l'affectation future des Biens, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de toute autorisation nécessaire en cas de changement d'affectation ou de destination de son fait.

D'une manière générale, l'Acquéreur déclare qu'il fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire à la réalisation de son projet sur les Biens.

L'Acquéreur reconnaît avoir obtenu préalablement aux présentes tous renseignements utiles et nécessaires à cet égard.

8. MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS – ENCOMBREMENTS

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

Néanmoins, l'Acquéreur fait son affaire personnelle de tous meubles, encombrements et objets quelconques présents dans les Biens au jour de l'entrée en jouissance, et quel que soit leur état. A ce sujet, l'Acquéreur fait notamment son affaire personnelle de l'enlèvement :

- des rayonnages métalliques pour l'entreposage des archives de la Bibliothèque Nationale de France présents dans chacun des bâtiments principaux à usage d'archives,
- des armoires métalliques située au rez-de-chaussée du bâtiment A,
- du mobilier de bureau présent dans les bureaux des allées axiales et des paliers des trois bâtiments principaux,
- des meubles de cuisine présents dans le bâtiment annexe d'habitation,
- et de tous autres meubles, quel que soit leur état.

Par ailleurs, l'Acquéreur fait son affaire personnelle des déchets présents dans l'ensemble immobilier, le Vendeur n'étant pas tenu de procéder au nettoyage des surfaces vendues.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

Enfin, l'Acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de l'état d'inondation du sous-sol du bâtiment, le Vendeur n'étant pas tenu de procéder au pompage de l'eau. L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation d'inondation du sous-sol du bâtiment C sans recours contre quiconque.

9. EFFET RELATIF

Le Vendeur déclare et garantit que le Bien objet des présentes lui appartient comme ayant été acquis à une date antérieure à 1956 et provenant du Domaine Public de l'ÉTAT FRANÇAIS.

10. DISPONIBILITE DES BIENS – DESAFFECTATION – DECLASSEREMENT PREALABLE A LA CESSION

Le Vendeur déclare :

- que conformément aux dispositions de l'article L.2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, il a procédé, après désaffectation, au déclassement des Biens ainsi qu'il résulte d'une décision de [REDACTED] en date du [REDACTED].
- qu'aux termes de cette décision il a été procédé à son déclassement du domaine public de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Aux termes cette décision de déclassement en date du [REDACTED], il a été décidé notamment ce qui suit littéralement repris par extraits :

[REDACTED]

Une copie de cette décision de déclassement est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**Annexe n°
Décision de déclassement**

Par ailleurs, le Vendeur déclare :

- que préalablement au prononcé du déclassement, l'intégralité des Biens déclassés avait fait l'objet d'une désaffectation dans la mesure où ils n'étaient plus affectés à l'usage direct du public ou à un service public,
- que cette désaffectation a été maintenue de façon continue depuis ladite décision de déclassement jusqu'à ce jour, lesdits Biens n'ayant depuis été ni réaffectés à l'usage direct du public, ni réaffectés à un service public et comme étant restés dépourvus de tout aménagement indispensable à l'exécution d'une quelconque mission de service public et qu'en conséquence les Biens sont toujours désaffectés à ce jour.

Enfin, le Vendeur déclare :

- que cette décision de déclassement a fait l'objet de l'ensemble des mesures de publicité requises au [REDACTED] ainsi qu'il résulte de [REDACTED] demeuré annexé.
- que cette décision de déclassement n'a fait l'objet d'aucun retrait, d'aucun recours et d'aucune décision d'annulation, de sorte qu'elle est à ce jour définitive.

**Annexe n°
Pièce justificative de publicité de la décision de déclassement**

11. AUTRES OPÉRATIONS JURIDIQUES

L'Acte ne comporte aucune opération juridique devant faire l'objet de publication au fichier immobilier autre qu'une vente amiable d'immeuble et la publication d'une clause d'intéressements de prix éventuels tenant compte toutefois des règles de la publicité foncière sur ce dernier point.

12. CHARGES ET CONDITIONS LIÉES AU CALCUL DE L'IMPÔT

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

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

13. PROPRIETE – JOUISSANCE

13.1. Transfert de propriété

L'Acquéreur est propriétaire des Biens Immobiliers vendus à compter de ce jour par la signature du présent acte.

13.2. Transfert de jouissance

L'Acquéreur a la jouissance des Biens Immobiliers objet des présentes à compter de ce jour par la prise de possession réelle, les Biens étant entièrement désaffectés, libres de toute location ou occupation, ainsi que l'Acquéreur a pu le constater préalablement aux présentes.

14. PRIX PRINCIPAL – MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX PRINCIPAL – CLAUSES D'INTERESSEMENTS DE PRIX EVENTUELS

14.1. Prix principal

La présente vente est conclue moyennant :

1. le Prix principal de oooooooooooo
2. et les intéressements de prix éventuels, mentionnés à l'Article 14.3 ci-après plus amplement définis.

Le paiement du Prix principal aura lieu de la manière indiquée ci-après.

14.2. Modalités de paiement du prix principal

L'Acquéreur a payé le Prix principal de oooooooooooo comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Soussigné et de celle du Notaire Participant au Vendeur, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

14.3. Intéressements de prix éventuels

14.3.1 Principe

Il est convenu entre les Parties qu'un intéressement de prix à la présente vente deviendrait exigible dans les deux (2) hypothèses suivantes, étant précisé que ces deux hypothèses ne sont pas exclusives l'une de l'autre et peuvent se cumuler :

1) En cas de création de surface de plancher à destination d'habitation par obtention de toute autorisation administrative devenue définitive (déclaration préalable de travaux, permis de construire ou permis de construire modificatif) emportant augmentation et/ou modification de la surface de plancher de l'immeuble dès lors que la surface de plancher autorisée est à destination d'habitation.

2) En cas de cession totale ou partielle du bien objet des présentes, dans son état initial, à un tiers générant une plus-value immobilière.

14.3.2 Conditions générales d'application des compléments éventuels de prix

Opposabilité des clauses.

L'Acquéreur s'oblige à reproduire le paragraphe « **14.3. Intéressements de prix éventuels** » dans tous les actes de mutation de tout ou partie de l'Immeuble à des acquéreurs, et à imposer à ces sous-acquéreurs et propriétaires subséquents la même obligation de telle sorte que toute mutation de l'Immeuble par un sous-acquéreur donne lieu à l'application éventuelle des clauses d'intéressements de prix ci-après stipulées.

Par ailleurs, l'Acquéreur s'oblige à requérir le service de publicité foncière compétent de porter mention marginale expresse de cette clause.

Indexation

L'indexation lorsqu'elle est stipulée s'effectuera chaque année sur l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE ;
L'indice de référence étant celui publié à la date de signature de l'acte de vente, le dernier indice sera celui connu au jour du paiement de la partie du complément de prix concernée.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si l'INSEE publie un nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, la révision se fera de plein droit par indexation sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Si l'INSEE ne publie pas de nouvel indice destiné à remplacer celui disparu, il appartiendra aux parties de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice.

A défaut d'accord entre elles, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Versailles. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. Ce troisième expert pourra être nommé par le même président sur simple requête de la partie la plus diligente. Les frais d'expertise seront à la charge de l'Acquéreur, qui s'y oblige.

Combinaison des clauses d'intéressement de prix :

Les intéressements visés peuvent se cumuler. Les intéressements ne sont pas exclusifs l'un de l'autre et peuvent se cumuler.

14.3.3 Détermination des intéressements de prix

Il convient de distinguer les intéressements éventuels de prix suivants :

1) Intéressement de prix en cas de surface de plancher autorisée à destination d'habitation

- Fait générateur :

Toute création de surface de plancher à destination d'habitation sur l'emprise cédée par obtention d'une autorisation administrative devenue définitive (déclaration préalable de travaux, permis de construire ou permis de construire modificatif) et ce quel que soit le projet de construction envisagé (réhabilitation, rénovation, extension, surélévation, reconstruction, additions de constructions, nouvelles constructions, changement de destination, etc.) emportant augmentation et/ou modification de la surface de plancher de l'immeuble dès lors que la surface de plancher autorisée est à destination d'habitation. En conséquence, il est expressément convenu entre les Parties que, dans l'hypothèse où une autorisation d'urbanisme devenue définitive (déclaration de travaux, permis de construire ou permis de construire modificatif) autoriserait la réalisation d'une surface de plancher à destination d'habitation, chaque m² de surface de plancher autorisée donnera lieu à un intéressement.

- Redevable du complément de prix :

L'Acquéreur de l'immeuble aux présentes et tout sous-acquéreur successif.

L'Acquéreur restera solidaire de son sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement éventuel de prix.

L'Acquéreur et son sous-acquéreur seront tenus solidairement au paiement des intéressements éventuels de prix renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division.

- Durée :

La clause s'appliquera pendant une durée de vingt ans (20 ans) à compter de ce jour.

- Intéressement de prix :

Chaque m² de surface de plancher autorisée pour une destination d'habitation, que les surfaces autorisées soient ou non réalisées, donnera lieu à un intéressement de prix calculé selon la formule suivante :

- Pour des logements en accession libre à la propriété :

Complément de prix en euro HT par m² de surface de plancher autorisée = 00000000 €
(en chiffres et en lettres)

- Pour des logements intermédiaires :

Complément de prix en euro HT par m² de surface de plancher autorisée = 00000000 €
(en chiffres et en lettres)

- Pour des logements locatifs sociaux :

Complément de prix en euro HT par m² de surface de plancher autorisée = 00000000 €
(en chiffres et en lettres)

La somme fixée pour chaque m² de surface de plancher autorisée rendant exigible le complément de prix sera indexée sur les variations de l'indice INSEE de la construction, l'indice de base étant le dernier publié au jour de la vente soit celui du 00000000 s'élevant à 00000000 et étant ici précisé que l'indice de référence sera le dernier publié au jour du paiement de l'intéressement de prix.

- Modalités d'exécution :

Le redevable s'oblige à informer l'Etat :

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines
Division du Domaine
16, avenue de Saint-Cloud
78018 Versailles Cedex.

Dans les quinze jours de l'obtention de toutes autorisations administratives devenues définitives (déclaration préalable de travaux, permis de construire, permis de construire modificatif, ...) ayant pour objet d'entraîner une création de surface de plancher à destination d'habitation, et ce quel que soit le projet envisagé.

- Exigibilité – Clause Pénale/Pénalités :

Le paiement de l'intéressement de prix ainsi convenu sera exigible à compter de l'obtention d'autorisations administratives devenues définitives emportant dépassement du seuil de surface de plancher initiale de l'ensemble immobilier.

A titre de clause pénale, et dans la mesure où l'intéressement de prix ne serait pas versé sur les comptes de l'ETAT dans un délai de 100 jours calendaires à compter du fait générateur, le montant de l'intéressement de prix portera intérêts au taux défini ci-après :

taux appliqué par la banque centrale européenne sur les opérations de refinancement, en vigueur le 101ème jour à compter du fait générateur, majoré de dix points de pourcentage (10%) jusqu'au paiement de l'ensemble des sommes dues.

Le versement éventuel de cet intéressement de prix s'effectuera par la constatation par acte authentique notarié de ce ou ces versements à l'ETAT et contenant quittance d'autant.

Cet acte de constatation du paiement de l'intéressement de prix sera réalisé au frais du redevable.

2) Intéressement de prix en cas de cession totale ou partielle du Bien objet des présentes, dans son état initial, à un tiers générant une plus-value immobilière :

• Fait générateur :

En cas de mutation du Bien, pour le tout ou pour partie, dans son état initial, pour un prix ou une valeur hors droit et frais de mutation (**Valeur de la Mutation**) supérieur au prix stipulé dans son titre acquisitif, augmenté des frais et droits afférents à son acquisition versés par le redevable du complément de prix et des Frais Financiers supportés par lui pendant la période de détention (**Valeur d'Acquisition**), le redevable versera à l'Etat un intéressement de prix.

Il est ici précisé que l'état initial signifie que l'Ensemble immobilier n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, réhabilitation ou de restructuration au sens de l'article 257 du Code Général des Impôts préalablement à la revente.

• Redevable du complément de prix :

L'Acquéreur de l'immeuble aux présentes et tout sous-acquéreur successif.

L'Acquéreur restera solidaire de son sous-acquéreur pour le paiement de l'intéressement éventuel de prix.

L'Acquéreur et son sous-acquéreur seront tenus solidairement au paiement des intéressements éventuels de prix renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division.

• Durée :

La clause s'appliquera pendant une durée de vingt ans (20 ans) à compter de ce jour.

• Plus-value :

La plus-value sera égale à la différence positive entre le prix de vente à cette personne et le prix d'acquisition acquitté par l'Acquéreur, majoré des frais acquittés suivants (ce prix d'acquisition et ces frais étant indexés comme il est dit ci-dessus) :

– frais de mutation générés par l'acquisition,

– frais annexes liés à l'acquisition, au portage ou à la cession de l'Immeuble (géomètre, avocat, expert),

– frais de gestion, comprenant les impôts et assurances évalués forfaitairement à 1% du prix d'acquisition indexé, et les frais d'entretien, de surveillance et de gardiennage, justifiés par factures acquittées.

En cas de mutation partielle de l'immeuble, le prix d'acquisition retenu sera déterminé au prorata de la surface de plancher totale fixée à 14 513,30 m².

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble, il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

Il est précisé qu'en cas de mutation d'une partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme Valeur d'acquisition celle calculée au prorata des m² de surface de plancher, objet de la Mutation par rapport à la surface de plancher totale de l'immeuble.

En cas de cession des présentes de la totalité des titres de la société dont l'actif immobilier serait constitué uniquement par l'Immeuble resté en son état initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'Immeuble retenue pour la vente des titres de la société, après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicable à cette plus-value.

- Intéressement de prix :

Cet intéressement de prix correspond :

- à QUATRE-VINGTS POUR CENT (80 %) de la plus-value réalisée par l'Acquéreur en cas de cession dans les QUATRE (4) ans à compter de la signature du présent acte soit au plus tard le
- à SOIXANTE-CINQ POUR CENT (65 %) de la plus-value réalisée par l'Acquéreur en cas de cession de la CINQUIÈME (5^e) à la DIXIÈME (10^e) année à compter de la signature du présent acte soit à compter du jusqu'au
- à CINQUANTE POUR CENT (50 %) de la plus-value réalisée par l'Acquéreur en cas de cession de la ONZIÈME (11^e) à la VINGTIÈME (20^e) année à compter de la signature du présent acte soit à compter du jusqu'au

- Modalités d'exécution :

Le redevable s'oblige à informer l'Etat de la vente de l'Immeuble dans les quinze jours suivant la régularisation de la promesse de vente ayant pour objet tout ou partie de l'Immeuble, par notification d'une copie de la promesse, et à défaut de Promesse de vente, au moins un mois avant la signature de l'acte de Vente définitif, à l'adresse suivante :

Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques
Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines
Division du Domaine
16, avenue de Saint-Cloud
78018 Versailles Cedex.

en l'invitant à :

- constater l'existence ou l'absence d'intéressement ou de plus-value ;
- donner son accord pur et simple à la levée de l'hypothèque légale du vendeur ci-après réservé, en tant seulement que celui-ci grève le ou les lots objets de la promesse de vente notifiée ou à défaut de promesse, de la vente définitive.
- intervenir à l'acte authentique notarié constatant le versement à l'Etat de ce ou ces intéressements de prix et contenant quittance d'autant, par acte distinct de l'acte de vente. Cet acte de constatation du complément de prix et de quittance sera réalisé aux frais du redevable.
- décharger l'Acquéreur de toute obligation résultant du paiement de l'intéressement éventuel de prix stipulé aux présentes.

Il est ainsi convenu :

- que le défaut de réponse de l'Etat dans les deux mois de la notification par le redevable obligera ce dernier à adresser une nouvelle notification au même domicile,
- que le défaut de réponse de l'Etat dans le mois de la seconde notification par le redevable vaudra accord de l'Etat sur l'intéressement de prix ou sur l'absence d'intéressement de prix, et vaudra décharge pleine et entière de l'obligation de payer tout autre intéressement de prix.

- Exigibilité – Clause Pénale/Pénalités :

Le paiement du complément de prix ainsi convenu sera exigible aussi tôt que possible après la réalisation du fait générateur.

A titre de clause pénale, et dans la mesure où l'intéressement de prix ne serait pas versé sur les comptes de l'ETAT dans un délai de 100 jours calendaires à compter du fait générateur, le montant de l'intéressement de prix portera intérêts au taux défini ci-après :

taux appliqué par la banque centrale européenne sur les opérations de refinancement, en vigueur le 101ème jour à compter du fait générateur, majoré de dix points de pourcentage (10%) jusqu'au paiement de l'ensemble des sommes dues.

Le versement éventuel de cet intéressement de prix s'effectuera par la constatation par acte authentique notarié de ce ou ces versements à l'ÉTAT et contenant quittance d'autant.

Cet acte de constatation du paiement de l'intéressement de prix sera réalisé au frais du redevable.

14.4. Réserve d'hypothèque légale du Vendeur avec désistement de l'action résolutoire

14.4.1. Réserve de l'hypothèque légale du Vendeur

A la sûreté et garantie du paiement du ou des intéressements de prix éventuels, le Bien vendu demeurera affecté par hypothèque légale spéciale, ce conformément aux dispositions de l'article 2402 1° du Code Civil.

14.4.2. Inscription

En conséquence, l'inscription de cette hypothèque légale sera requise lors de la publication des présentes au profit du Vendeur aux frais de l'Acquéreur qui consent à ce qu'il soit prises et renouvelées également à ses frais toutes inscriptions sur le Bien vendu.

Cette inscription est prise, de convention expresse, pour la somme garantie de 00000000 et pour une durée expirant un an après la durée d'expiration des intéressements de prix soit pour une durée de vingt-et-un (21) ans à compter de la signature du présent acte soit jusqu'au 00000000 (00000000).

14.4.3. Désistement de l'action résolutoire

Le Vendeur se désiste de l'action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

14.5. Absence de charges augmentatives de prix

Les parties déclarent ne pas avoir perçu de part et d'autre de prestations complémentaires au Prix susceptibles de constituer une charge augmentative de prix.

15. PUBLICITE FONCIERE – FORMALITE UNIQUE

Le présent Acte sera publié au service de la publicité foncière compétent (VERSAILLES 1ER) et sera soumis à la formalité unique.

16. DECLARATIONS FISCALES

16.1. Impôts sur la plus-value

Le Vendeur déclare ne pas être soumis à l'impôt sur les plus-values immobilières compte tenu de sa qualité de personne morale de droit public.

16.2. Avis du Directeur Départemental des Finances Publiques

En application des dispositions de l'article L 1211-1 et de l'article L 3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 0000000000, ainsi qu'il est dit ci-avant.

16.3. Régime fiscal de la mutation et impôt sur la mutation

Le Vendeur déclare ne pas agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256A du Code général des impôts.

En effet, le Vendeur déclare que la vente résulte du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que celle de réemployer autrement au service de ses missions la valeur de son actif.

A titre informatif, il est rappelé les termes de l'instruction du 29 décembre 2010 3A-9-10 : "Pas plus que pour tout autre assujetti, les cessions d'immeubles réalisées par l'Etat, une collectivité ou un organisme public n'ont pas à être soumises à la TVA lorsqu'elles s'inscrivent purement dans le cadre de la gestion de leur patrimoine."

Le Vendeur déclare en tant que de besoin que le terrain objet des présentes supporte des constructions achevées depuis plus de cinq ans et en état d'être utilisées en tant que telles.

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA).

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

L'assiette des droits est constituée par le prix de la présente vente soit 000000000.

La mutation des Biens entre dans le champ d'application de la taxe additionnelle perçue lors de sa publication au profit de la région Ile-de-France et dont le taux est fixé à 0,60%, conformément aux dispositions de l'article 1599 sexies du Code général des impôts.

Détermination des droits

			<u>Montant à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 0000000000000000	x 4,50 %	=	0000000000000000
<i>Taxe communale</i> 0000000000000000	x 1,20 %	=	0000000000000000
<i>Taxe additionnelle Région Ile de France</i> 0000000000000000	x 0,60 %	=	0000000000000000
<i>Frais d'assiette</i> 0000000000000000	x 2,37 %	=	0000000000000000
TOTAL			0000000000000000

Contribution de sécurité immobilière

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

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	○○○○○○○○	0,10%	○○○○○○○○ euros

16.4. Taxes sur la cession de terrains nus devenus constructibles – Dispense

Les présentes ne sont pas soumises aux taxes sur les terrains nus devenus constructibles telles que prévues tant à l'article 1605 nonies qu'à l'article 1529 du Code général des impôts, ne s'agissant pas de la cession d'un terrain nu devenu constructible, les Biens objets des présentes supportant des constructions en l'état d'être utilisées en tant que telles, ainsi déclaré par le Vendeur.

17. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et pour tout envoi de correspondance ou notification quelconque, les Parties font élection de domicile :

Pour le Vendeur : en ses bureaux ci-dessus énoncé, à l'attention de Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques – DDFIP des Yvelines – Division du Domaine - 16 avenue de Saint-Cloud - 78018 Versailles Cedex.

Pour l'Acquéreur : en son siège ou domicile ci-dessus énoncé : oooooooooo

FIN DE PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE **PARTIE DEVELOPEE**

Cette partie développée comprend les éléments de l'Acte de vente qui ne sont pas nécessaires à la publicité foncière ainsi qu'à l'assiette éventuelle des droits, taxes, salaires et impôts.

18. SITUATION LOCATIVE – SITUATION D'OCCUPATION

Le Vendeur déclare et garantit :

- que les Biens Immobiliers objet des présentes sont actuellement libres de toute location ou occupation ;
- qu'il n'a conféré sur l'Immeuble aucun droit d'occupation quelconque ;
- qu'il n'a accepté aucune domiciliation ;
- que les Biens n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un quelconque droit de préemption.

19. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES, CONSTRUCTION ET TRAVAUX SUR LES BIENS IMMOBILIERS

19.1. Absence d'opération de construction ou assimilée depuis dix ans

Le Vendeur déclare qu'à sa simple connaissance aucune construction ou rénovation ni aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil tels que le rédacteur des présentes lui en a relaté le contenu.

En conséquence, les parties dispensent expressément le Notaire Soussigné d'apporter toutes précisions en ce qui concerne les constructions et les travaux réalisés sur les Biens objet des présentes ainsi que sur leur conformité.

19.2. Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage

Le Vendeur déclare que l'Immeuble n'a pas fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application de la loi n°93-1418 du 31 Décembre 1993.

20. CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée strictement sous les charges, conditions et garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges, conditions et garanties suivantes :

20.1. Garantie contre le risque d'éviction

Le Vendeur garantit l'Acquéreur contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le Vendeur déclare :

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

20.2. Etat des Biens Immobiliers

L'Acquéreur prend les Biens dans l'état où ils se trouvent au jour du Transfert de Jouissance sans recours contre le Vendeur et sans aucune garantie de sa part, notamment pour raison :

- soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, y compris au titre des vices apparents ou cachés, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ; A ce titre le Vendeur déclare n'avoir reçu de l'Administration aucune injonction de travaux de quelque nature que ce soit.

- soit de l'état du sol et du sous-sol (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...) et de tous éboulements et désordres qui pourraient en résulter par la suite ;

- soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipement propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, propriété notamment des opérateurs fournisseurs de fluides (GAZ, électricité) et de téléphonie;

- soit du respect ou du non respect des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ;

- soit au titre des performances et/ou contre-performances de l'isolation acoustique et/ou phonique ;

Ce qui est expressément accepté par l'Acquéreur.

20.3. Assurances de construction

Le Vendeur déclare que les bâtiments édifiés sur l'emprise des Biens ne sont pas soumis à la législation en vigueur sur l'assurance dommages-ouvrage, du fait de l'absence de travaux ayant nécessité une autorisation d'urbanisme au cours des dix dernières années écoulées, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

20.4. Contenance des Biens Immobiliers

Le Vendeur ne confère à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière des Biens Immobiliers, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Le Vendeur ne garantit pas non plus les surfaces construites, dont l'Acquéreur a pu se rendre compte par lui-même.

20.5. Affectation - Destination des Biens Immobiliers – Projet de l'Acquéreur

Le Vendeur ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne l'affectation ou la destination des Biens Immobiliers, l'Acquéreur prenant les Biens en l'état et faisant son affaire personnelle de l'affectation future des Biens, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Par ailleurs, l'Acquéreur déclare expressément faire son affaire personnelle, dans le cadre de son projet, de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet, notamment d'urbanisme, et de leur caractère définitif, sans recours contre Vendeur, aucune garantie ne lui étant conférée à ce sujet.

L'Acquéreur reconnaît notamment qu'il s'est rapproché à ce sujet préalablement aux présentes de la Mairie de Versailles.

20.6. Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens Immobiliers, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le Vendeur déclare qu'il n'a personnellement créé ou conféré aucune servitude conventionnelle sur les Biens Immobiliers, objet des présentes.

Le Vendeur déclare, relativement aux servitudes, qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitude en dehors :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et des règlements administratifs,

- de celles pouvant être révélées dans les renseignements sommaires hors formalité remis à l'Acquéreur préalablement aux présentes ou dans les titres de propriété et les anciens titres de propriété régulièrement publiés.
- de celles éventuellement indiquées aux présentes.

Etant précisé qu'à ce sujet, le Vendeur n'a pas été en mesure de produire les anciens titres de propriété à l'Acquéreur, ces derniers étant antérieurs à 1956.

20.7. Impôts et charges

L'Acquéreur, sauf exonération résultant de sa qualité, acquittera à compter de ce jour tous impôts, contributions, taxes et autres charges de toute nature auxquels les Biens Immobiliers sont ou pourront être assujettis.

Compte tenu de la qualité du Vendeur, ce dernier déclare qu'il n'était pas perçu par les services fiscaux de taxe foncière sur ce dernier, ni de taxe annuelle sur les bureaux.

20.8. Assurances multirisques – Assurance incendie

L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription d'une police d'assurances multirisques et incendie à compter de la date d'entrée en jouissance.

20.9. Contrat d'administration et de gestion

Le Vendeur déclare faire son affaire personnelle de la résiliation de tout contrat d'administration et de gestion relatif aux Biens Immobiliers qu'il a pu consentir de telle sorte qu'ils ne seront pas transférés à l'Acquéreur.

20.10. Contrats de fourniture de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation / Réseaux

L'Acquéreur sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du Vendeur à l'égard du ou des éventuels fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation, de la mise en service (branchements compris), à ses frais, ou de la résiliation des contrats relatifs à la fourniture de fluides, et éventuellement souscrits par le Vendeur, qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

L'Acquéreur s'engage à faire son affaire personnelle d'une réorganisation future éventuelle de ces derniers.

20.11. Contrats de Travail / de Gardiennage

20.11.1. Contrats de Travail

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de contrat de travail en vigueur attaché à l'Ensemble Immobilier et que l'Acquéreur se trouverait alors dans l'obligation de reprendre.

L'article L1224-1 du Code du Travail ne trouve donc pas à s'appliquer aux présentes.

20.11.2. Contrat de Gardiennage – Surveillance du site

Le Vendeur déclare qu'il n'a pas consenti de contrat de gardiennage sur les biens objet des présentes.

20.12. Contrats d'affichage

Le Vendeur déclare qu'il n'a conféré sur les Biens Immobiliers aucune concession d'affichage à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit.

20.13. Contrats d'antennes-relais ou autres

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont grevés par aucun contrat d'antenne-relais ou de réseau de télécommunication et qu'il n'a pas souscrit de contrats de concession d'antennes hertziennes ou satellitaires sur les Biens.

20.14. Transformateur Electrique

Le Vendeur déclare qu'il existe dans les biens objet des présentes un transformateur électrique propriété d'Électricité Réseau Distribution France (ERDF) dont l'Acquéreur a pu localiser l'emplacement, lequel transformateur n'est plus en état de fonctionnement.

En conséquence, l'Acquéreur :

- se reconnaît parfaitement informé de l'existence de ce transformateur sur les Biens.
- déclare faire son affaire personnelle, en lien avec Électricité Réseau Distribution France (ERDF) du traitement et de la prise en compte de ce transformateur dans le cadre de son éventuel projet de réhabilitation ou de restructuration (maintien, déplacement, etc...), sans garantie de l'État, en particulier sans garantie d'éviction à ce sujet.

Par ailleurs, le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions du décret n° 87-59 du 2 février 1987, modifié notamment par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001 et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'Arrêté de Monsieur Le Ministre de l'Ecologie et du Développement durable le 26 février 2003.

Le tableau ci-après rappelle les dates d'échéances prévues pour l'élimination ou la décontamination des transformateurs électriques contenant du PCB/PCT par leurs détenteurs :

Date de fabrication de l'appareil	Date d'enlèvement ou de décontamination
Inconnue ou antérieure à 1965	Avant fin juin 2004
Antérieure à 1969	Avant fin décembre 2004
Antérieure à 1974	Avant fin 2006
Antérieure à 1980	Avant fin 2008
Tous les autres appareils	Avant fin 2010

Ces échéances ne sont pas applicables aux appareils contenant entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids). Ces appareils seront éliminés à la fin de leur terme d'utilisation.

Le Vendeur n'est pas en mesure d'informer l'Acquéreur si le transformateur électrique propriété d'Electricité Réseau Distribution France (ERDF) présent dans les Biens contient ou non du pyralène ou PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles), le Vendeur déclarant n'avoir reçu aucune précision à ce sujet des services d'ERDF interrogés par l'État sur ce sujet.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation, sans recours contre le Vendeur ni le Notaire Soussigné.

20.15. Sur les litiges et procédures

Le Vendeur déclare à sa connaissance :

- qu'il n'existe aucun désordre, aucune plainte, procédure, menace de procédure, mise en demeure ou assignation, concernant l'Immeuble et son utilisation, intentés par le Vendeur ou contre le Vendeur.
- qu'il n'existe aucun litige ou pré-contentieux concernant l'Immeuble et son utilisation avec l'Administration, les voisins de l'Immeuble, ou des tiers quelconques.

Si cette déclaration s'avérait inexacte, le Vendeur fera son affaire personnelle de toutes les suites et toutes les conséquences de toutes procédures engagées par lui ou contre lui, et garantira l'Acquéreur à cet effet, de façon à ce que ce dernier ne puisse jamais être inquiété à ce titre.

20.16. Sur l'Immeuble d'une manière générale

Le Vendeur déclare et reconnaît que le Notaire soussigné l'a informé de l'obligation d'information et de loyauté pesant sur lui.

Il déclare encore, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas irrégulièrement modifié la consistance des Biens par une modification de leur utilisation et des travaux non autorisés,
- qu'il n'a pas modifié la destination des Biens Immobiliers en contravention des dispositions légales,
- qu'il n'existe aucune demande de travaux de mise en conformité,
- que l'Immeuble n'a fait l'objet à son encontre, d'aucune mesure de confiscation, il n'est pas à sa connaissance susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant aboutir à une telle mesure.
- qu'il n'existe aucun obstacle ni aucune restriction à la libre disposition de l'Immeuble pour cause de rescision, résolution, annulation.
- qu'il n'a accordé sur l'Immeuble contractuellement aucun droit de préemption, pacte ou droit de préférence, option ou droit similaire au profit de tiers.
- qu'il existe dans les Biens Immobiliers un transformateur, propriété d'Electricité Réseau Distribution France (ERDF) ainsi qu'il est dit à l'Article 20.14.

20.17. Frais

L'Acquéreur acquittera les frais, droits et émoluments de la présente vente et de ses suites.

20.18. Législation relative aux immeubles de grande hauteur (IGH)

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont pas concernés par la législation relative aux Immeubles de Grande Hauteur.

20.19. Classement établissement recevant du public (ERP)

Le Vendeur déclare que les Biens ne sont pas concernés par la législation relative aux Établissements Recevant du Public.

20.20. Monuments historiques

L'ÉTAT FRANÇAIS déclare avoir interrogé la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France afin de déterminer si le bien objet des présentes a fait l'objet :

- d'un classement en tant que monument historique
- et/ou d'inscription(s) à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Par courrier de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France en date du 4 avril 2013, il a été attesté ce qui est littéralement repris par extraits :

"J'ai l'honneur de vous informer que l'ensemble immobilier cité en objet n'est ni inscrit, ni classé au titre des monuments historiques".

Une copie de ce courrier est demeurée annexée aux présentes.

**Annexe n°
Courrier DRAC**

Néanmoins, le Vendeur informe l'Acquéreur, qui le reconnaît expressément, que l'Architecte des Bâtiments de France demande, a minima, la conservation et la réhabilitation du bâtiment le plus emblématique, celui le plus ancien situé au sud de la parcelle (appelé bâtiment « A »).

En effet, il résulte d'un avis de Madame la Cheffe de l'Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines en date du 22 mars 2022 sur la reconversion de l'ensemble immobilier sis 2 rue Montbauron dit « les Silos de Montbauron » ce qui suit littéralement repris par extraits :

« Les silos constituent indéniablement un maillon de l'histoire de l'architecture française et particulièrement le premier bâtiment, construit entre 1932 et 1934, qui a fait l'objet de plusieurs publications dans les revues d'architecture internationales.

[...]

Compte tenu de la similarité des différentes constructions et des difficultés de réutilisation liées à leurs dispositions techniques, l'Architecte des bâtiments de France demande, a minima, la conservation et la réhabilitation du bâtiment le plus emblématique, celui le plus ancien situé au sud de la parcelle [appelé le bâtiment « A »].

[...]

L'îlot est également situé dans le site patrimonial remarquable de Versailles. Afin de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine constitutif de la protection au titre du code du patrimoine de l'environnement immédiat du Domaine National de Versailles, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des futurs immeubles en termes de sobriété des formes, de qualité des matériaux mais aussi d'harmonisation avec les gabarits environnants qui s'étagent à R+2/R+2+C, et ce afin d'éviter toute rupture d'échelle. »

Une copie de cet avis est demeuré ci-annexé.

Annexe n°

Avis et recommandations de l'ABF

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation et en faire son affaire personnelle.

20.21. Déclarations complémentaires diverses

Le Vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, les Biens ne font l'objet d'aucun arrêté de péril ou autre,
- qu'à sa connaissance, les Biens ne comportent pas d'installations à risques susceptibles d'être contaminées par des légionella ;
- qu'à sa connaissance aucun cas de légionellose n'a été porté à sa connaissance ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans les Biens des installations comportant des hydrochlorofluorocarbures (« HCFC ») ;
- qu'à sa connaissance le Biens ne comportent pas de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts ;
- qu'à sa connaissance il n'a été exploité en sous-sol aucune mine ou carrière.

21. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

21.1. Urbanisme

21.1.1 Principe

L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur des servitudes d'urbanisme qui peuvent ou pourront grever les Biens Immobiliers présentement vendus et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

21.1.2 Visa des documents d'urbanisme

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes dont l'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que par les explications données :

– Un certificat d'urbanisme d'information délivré le [REDACTED] sous le numéro CU [REDACTED] par la Mairie de Versailles, et duquel il résulte notamment ce qui suit littéralement repris par extraits :

« [REDACTED] »

– Un certificat d'hygiène et de non péril délivré le [REDACTED] par le Délégué au Logement, à l'Hygiène et aux Travaux sur les Bâtiments communaux de la ville de Versailles.

« [REDACTED] »

– Une note de renseignements sur les carrières délivrée le [REDACTED] par l'Inspection Générale des Carrières du Département des Yvelines de laquelle il résulte ce qui suit littéralement repris par extraits :

« [REDACTED] »

Annexe n°
Renseignements d'urbanisme

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

L'Acquéreur :

– s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives du droit de propriété qui sont mentionnées en ces documents à caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;

– reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets des dites charges, prescriptions et administrations.

– déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

En conséquence, l'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation de son éventuel projet, les présentes étant conclues sans garantie de l'Etat à ce sujet.

21.2. Assainissement

Le Vendeur déclare que les Biens sont raccordés à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, sans toutefois que cette déclaration ne vaille attestation de conformité de l'installation dont il s'agit.

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

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Il résulte d'un certificat de raccordement au réseau d'égout public délivré le 22 avril 2014 par la mairie de Versailles, dont une copie est demeurée ci-annexée, ce qui suit littéralement repris par extraits :

« Comme suite à votre demande concernant l'immeuble mentionné en objet et après vérification sur place par un employé municipal assermenté, je peux vous préciser que cette propriété est bien raccordée au réseau d'égout public.

Cependant, le branchement particulier n'est pas conforme au règlement municipal (arrêté de novembre 1955, remis à jour en juin 1998), régissant l'assainissement sur la commune de Versailles car il n'est pas équipé d'un regard de visite sous le trottoir, comme l'impose ledit règlement.

Il s'agit là d'ouvrages privatifs dont la réalisation, la charge financière et l'entretien incombent aux propriétaires. »

**Annexe n°
Courrier assainissement ville**

Par ailleurs, il résulte d'un courrier de VERSAILLES GRAND PARC Communauté d'Agglomération, Direction du Cycle de l'Eau, en date du [REDACTED], dont une copie est demeurée annexée, ce qui suit littéralement repris par extraits :

« [REDACTED] »

**Annexe n°
Courrier assainissement Versailles Grand Parc**

L'Acquéreur :

- se reconnaît parfaitement informé de la non-conformité de l'installation d'assainissement des Biens.
- déclare faire son affaire personnelle et financière de la situation d'assainissement des Biens, et de la mise en conformité de la « filière assainissement », sans recours contre le Vendeur qu'il décharge de toute responsabilité à ce sujet, s'interdisant de le rechercher dans l'avenant à ce sujet.

Plus généralement, l'Acquéreur déclare :

- faire son affaire personnelle de la non-conformité de l'installation d'assainissement des Biens, sans recours contre le Vendeur.
- qu'il fera son affaire personnelle, notamment financière, des travaux à réaliser pour mettre en conformité les Biens avec les normes en matière d'assainissement.

21.3. Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 0000000 par 0000000 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

**Annexe n°
ERP**

A cet état sont annexés :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 : très faible.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

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

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

21.4. Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols délivré [REDACTED] par [REDACTED] en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé.

**Annexe n°
ERPS**

Il en résulte que le nombre de sites BASOL, BASIAS et ICPE est le suivant :

- à moins de 100 mètres autour de l'immeuble : [REDACTED] sites BASIAS, [REDACTED] sites BASOL, [REDACTED] sites ICPE.
- entre 100 et 500 mètres autour de l'immeuble : [REDACTED] sites BASIAS, [REDACTED] sites BASOL, [REDACTED] sites ICPE.
- Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : [REDACTED]

21.5. Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

21.6. Installations classées pour la protection de l'environnement

21.6.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné 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 ou à enregistrement 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 demander 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, le Notaire soussigné 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).

21.6.2. Déclaration du Vendeur - Absence d'installations classées pour la protection de l'environnement

Le Vendeur reconnaît qu'il a été informé par le Notaire Soussigné de son obligation de procéder à des investigations afin de déclarer la présence sur le Terrain, dans le passé, de l'exploitation d'installations classées soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, ou qui auraient dû l'être, ainsi que les substances chimiques ou radioactives manipulées ou stockées sur le Bien.

Le Vendeur déclare, à l'exception de ce qui peut être dit aux présentes :

- ne pas avoir personnellement exploité dans les Biens des installations et activités soumises à autorisation, enregistrement, ou déclaration visées par la loi numéro 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, ou toute autre activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou pour l'environnement ou ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L514-20 du Code de l'environnement.
- ne pas avoir personnellement exploité dans les Biens d'autres installations ou activités sans les avoir déclarées à l'autorité compétente en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés.
- ne pas avoir reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens,
- 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.

En outre, le Vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'Environnement (anciennement article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

21.6.3. Obligation de diligence du Vendeur – Consultation des bases de données

Par ailleurs, les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEO-RISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

**Annexe n°
BASIAS**

**Annexe n°
BASOL**

Annexe n°
GEORISQUES

Annexe n°
Base de données ICPE

Sont également demeurés annexés :

- la liste des installations classées relevant ou ayant relevé de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement mise à jour le 12 janvier 2022 par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports unité départementale des Yvelines.

- l'état des dossiers conservés aux Archives départementales des Yvelines en date de 2019.

Annexe n°
Liste ICPE Yvelines

Annexe n°
Etat des dossiers conservés aux archives

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 124-1 du Code de l'environnement, les services de l'autorité publique ont été consultés par le Vendeur par courrier en date du 00000000 demeuré annexé.

Annexe n°
Courrier interrogation préfecture et DRIEE

Par courriel en date du 000000 demeuré annexé, l'autorité publique compétente a indiqué au Vendeur ce qui suit littéralement repris par extraits :

« 000000 »

Annexe n°
Courriel réponse

L'Acquéreur renonce expressément d'une part, à exercer tout recours de quelque nature qu'il soit contre le Vendeur et d'autre part, à se prévaloir des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, l'autorisant, à défaut de ces informations, à demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix, soit la remise en état des Biens aux frais du Vendeur.

21.7. Pollution

Le Notaire Soussigné informe les parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location 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'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

L'Acquéreur reconnaît :

- Avoir eu toute latitude pour réaliser ses propres investigations sur l'état des Biens ;
- Avoir eu accès aux Biens pour y faire intervenir tous professionnels habilités à réaliser toute étude nécessaire à la destination future de son projet.

Le Vendeur déclare avoir confié à la société STUDEIS, 166 avenue Marc Sangnier 59280 ARMENTIERE, le soin de réaliser une étude environnementale de la qualité des sols concernant les biens objet des présentes.

Cette étude a fait l'objet d'un rapport en date du 30 juin 2014 dont les conclusions sont les suivantes :

"Le Ministère des Finances et des Comptes Publics est propriétaire d'un site localisé à l'angle de la rue Pierre de Coubertin et de la rue Montbauron à Versailles, faisant l'objet d'un projet de cession.

Dans ce contexte, et afin de fournir une information complète au futur acquéreur, STUDEIS a réalisé une étude historique et documentaire visant à identifier :

- la configuration actuelle du site et les caractéristiques de son environnement ;
- les différentes utilisations passées du site ;
- le risque potentiel de pollution associé à ces utilisations.

Les informations obtenues grâce aux recherches réalisées font uniquement état de l'utilisation des bâtiments du site pour le dépôt des archives de la Bibliothèque Nationale de France, de 1933 à 1998. Le terrain était préalablement occupé par des jardins.

La visite du site et les différentes recherches ont mis en évidence cinq sources de pollution potentielles au droit du site. Une source potentielle localisée sur le terrain voisin, à environ 15 m au Sud du site a également été mise en évidence.

Un programme d'investigations sur les sols comprenant la réalisation de cinq sondages a été défini afin de déterminer l'impact réel des sources identifiées sur la qualité des sols.

En fonction des résultats d'analyses de sol obtenus, la réalisation de piézomètres pourra s'avérer pertinente pour évaluer l'impact du site sur la qualité des eaux souterraines".

Une copie de cette étude environnementale est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Annexe n° Étude environnementale

En conséquence, l'Acquéreur déclare et reconnaît :

- avoir pleinement connaissance, être parfaitement informé dans les conditions requises par la Loi, de la situation du Bien, des dangers et inconvénients quant à la présence de pollution et avoir pleinement connaissance de l'ensemble des informations et des documents visés ci-dessus et des conclusions qui en résultent ;
- faire son affaire personnelle de la situation du sol et sous-sol, le tout sans aucun recours de sa part contre le Vendeur ;
- avoir parfaite connaissance de l'état du site ayant pu diligenter toutes les études nécessaires à l'expression de son consentement ;

- prendre le Bien en l'état, dispensant le Vendeur de l'établissement de toute autre étude environnementale autre que celle annexée aux présentes.

L'Acquéreur déclare prendre le Bien dans son état environnemental existant, sans aucun recours contre le Vendeur et ce, quelque soit l'usage futur des Biens.

L'Acquéreur s'oblige à prendre à sa charge exclusive le traitement de la pollution éventuelle.

L'Acquéreur s'engage, conformément à la réglementation aujourd'hui en vigueur à procéder aux opérations nécessaires de traitement des pollutions éventuelles pour assurer, en fonction de l'usage indiqué au Vendeur et auquel les biens sont destinés, une compatibilité sanitaire.

En cas de changement de destination du bien ou de modification de l'implantation et/ou de la construction, l'acquéreur s'engage le cas échéant, à prendre les mesures nécessaires afin de rendre le Bien compatible avec sa destination sans aucun recours contre le Vendeur.

En cas de découverte de toute autre pollution postérieurement à l'étude STUDEIS susvisée ainsi qu'à la signature des présentes, l'Acquéreur renonce à tout recours à l'encontre du Vendeur du fait de cette pollution même si cette dernière a une origine antérieure à la signature des présentes.

D'une manière générale, l'Acquéreur renonce tant pour lui-même que pour ses ayants droit à toute réclamation et action contentieuse de quelque nature que ce soit fondée sur l'état du Bien à l'encontre du Vendeur.

L'Acquéreur s'engage également à tenir le Vendeur indemne de tout recours des tiers et/ou de l'administration du fait de l'état du site et plus particulièrement, d'une quelconque pollution même si cette dernière a une origine antérieure à la signature des présentes.

Plus généralement, l'Acquéreur renonce expressément, à tout recours contre le Vendeur sur le fondement de la pollution, des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, tendant à la résolution de la vente ou encore à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit ayant pour cause la pollution du sol ou du sous-sol, le tout de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais recherché, ni inquiété à cet égard, par l'Acquéreur.

Le présent article est une clause essentielle et déterminante du consentement du Vendeur sans laquelle il n'aurait pas contracté.

L'Acquéreur s'oblige à reproduire le paragraphe « **21.7. Pollution** », dans tout acte de revente des Biens immobiliers objet des présentes à tout acquéreur, de manière à lui imposer les mêmes obligations.

Cette obligation s'appliquera également aux acquéreurs successifs.

21.8. Autres informations relatives à la situation environnementale

21.8.1. PCB – PCT

La réglementation désigne par abréviation "PCB" : les polychlorobiphényles, les polychloroterphényles, le monométhyl-tétrachloro-diphényl méthane, le monométhyl-dichloro-diphényl méthane, le monométhyl-dibromo-diphényl méthane, ainsi que tout mélange dont la teneur cumulée en ces substances est supérieure à 50 ppm en masse.

Leur stabilité chimique et leur ininflammabilité ont conduit à utiliser ces produits principalement comme fluides diélectriques (huile) principalement dans les transformateurs et les condensateurs, mais également dans certains radiateurs ou autres équipements électriques. Ils ont été largement utilisés comme lubrifiants dans les turbines et les pompes, dans la formation des huiles de coupe pour le traitement du métal, les soudures, les adhésifs, les peintures et les papiers autocopiants sans carbone.

A cause de leur toxicité, l'utilisation des PCB dans les applications ouvertes telles que les encres d'imprimerie et les adhésifs a été interdite en 1979. La vente et l'acquisition de PCB ou d'appareils contenant des PCB ainsi que la mise sur le marché de tels appareils neufs sont interdites en France depuis le décret du 2 février 1987

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions de l'article R 543-25 du code de l'environnement (article 6 du décret numéro 87-59 du 2 février 1987 modifié par décret n°2013-301 du 10 avril 2013) ci-après relaté :

"En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privé, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33."

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance les Biens ne comprennent pas d'appareil visé par cet article **à l'exception éventuellement du transformateur visé ci-dessus au paragraphe 20.14.**

21.8.2. Déchets

Les Parties reconnaissent être informées des dispositions des articles L.541-1 à L.541-3 du code de l'environnement ci-après littéralement rapportées :

L'article L 541-1-1 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par : Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie.»

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

L'article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

III.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...]

Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre »*.

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Le Vendeur déclare à sa connaissance, et à l'exception de ce qui peut être dit aux présentes :

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés conformément aux dispositions des articles L.541-1 à L.541-2 du code de l'environnement.
- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens.

L'Acquéreur déclare :

- Qu'il se trouve pleinement informé de la situation du bien au regard de la réglementation des déchets rappelée ci-avant ;

- Qu'il fera son affaire personnelle des obligations relatives à la gestion des déchets que pourront produire les opérations d'aménagement du Bien sous sa conduite, notamment les affouillements du sol, sous réserve des dispositions prévues ci-avant.
- Qu'il renonce à tout recours contre le Vendeur sur le fondement des déchets.

21.8.3. Loi sur l'eau

Le Vendeur déclare que, pendant le temps où il a été propriétaire des Biens, il n'a pas eu connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, au sens des dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

21.8.4. Vestiges Immobiliers archéologiques

Le Notaire Soussigné a informé les parties des règles relatives à l'archéologie préventive actuellement codifiées dans le Code du Patrimoine (loi du 27 septembre 1941 modifiée par les lois des 17 janvier 2001 et du 1^{er} août 2003 et les décrets pris en application).

L'Acquéreur reconnaît à ce titre avoir été notamment informé des articles L. 523-14, L. 531-14 et L.541-1 du Code du Patrimoine.

Il résulte notamment de ces articles que les vestiges immobiliers appartiennent à l'ETAT sauf preuve contraire, et dans certaines situations les vestiges mobiliers sont ou deviennent (revendication) la propriété de l'ETAT.

Enfin, toute découverte de vestiges mobiliers ou immobiliers doit faire l'objet d'une déclaration immédiate en Mairie par l'inventeur.

21.8.5. Sur les mines et carrières

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le tréfonds de l'immeuble dont il s'agit de sorte que ne sont applicables les dispositions de l'article 75-2 du code minier ci-après relatées.

« Art. 75-2 du code minier (loi 94-588 du 15 juillet 1994 modifiée par la loi n° 99-245 du 30 mars 1999) ; « le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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.

A défaut de cette information, 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, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Cet article s'applique (aussi) à toute forme de mutation immobilière autre que la vente ».

21.9. Diagnostics

21.9.1. Dossier de diagnostics techniques

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans (si réalisé à compter du 1 ^{er} juillet 2021)
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

21.9.2. Compétence du Diagnostiqueur

Le dossier de diagnostic technique prévu aux articles L 271-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, comprenant les différents certificats doit être établi par un professionnel devant réunir les conditions de compétence, d'assurance, d'impartialité, pour chacun des certificats établis, conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'Habitation.

La certification qui doit être accordée par un organisme certificateur, accrédité par le Comité français d'accréditation ou un organisme européen équivalent, est valable pendant cinq ans.

Le défaut de production de la certification est sanctionné par une éventuelle amende pénale de mille cinq cent euros (1.500,00 Euros).

Les diagnostics ci-dessous visés ont été réalisés par [REDACTED] titulaire d'un certificat de compétence.

Une copie de ce certificat est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**Annexe n°
Certificat de compétence**

21.9.3. Attestation d'assurance

Conformément aux dispositions de l'article R 271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostiqueur qui a établi le dossier de diagnostic technique, la société [REDACTED] a remis au Vendeur une attestation d'assurance certifiant qu'il a souscrit une police d'assurance n° [REDACTED] couvrant ses responsabilités professionnelles spécifiques pour le période du [REDACTED] au [REDACTED].

Une copie de cette attestation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**Annexe n°
Attestation d'assurance**

21.9.3. Déclarations de l'Acquéreur

Reconnaissant avoir reçu copies de ces diagnostics dès avant ce jour, l'Acquéreur, déclare avoir pris connaissance des conclusions de ces derniers et renonce expressément à tout recours contre le Vendeur ou le Notaire Soussigné.

Il ajoute que dans l'hypothèse où les bâtiment seraient destinés à être démolis dans l'avenir, il fera son affaire personnelle de l'établissement de tout diagnostic "avant démolition".

21.9.4. Réglementation relative à l'amiante

21.9.4.1 Rappel des textes

Les Parties reconnaissent être parfaitement informées des dispositions des différents textes, les décrets, arrêtés et circulaires, relatifs à l'amiante et plus particulièrement des dispositions des articles L 1334-13, R 1334-17, R 1334-18, R 1334-20, R 1334-21, R 1134-23, R 1334-24 du Code de la Santé Publique, des articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, de l'annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, des arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du décret 2011-629 du 3 juin 2011.

L'article L 1334-13 du Code de la Santé Publique commande au vendeur de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties :

I - 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.

II - le contenu de l'article R 1334-15 du Code de la santé publique savoir :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III – et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

21.9.4.2 Déclarations du Vendeur

Un diagnostic technique amiante a été établi le [REDACTED] par le cabinet [REDACTED] susvisé et est demeuré ci-joint et annexé après mention, ainsi que la fiche récapitulative du dossier.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

**Annexe n°
DTA**

21.9.5. Réglementation relative à la lutte contre les termites

21.9.5.1. Les textes

Le Notaire Soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le Vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de trois mois devant être annexé à l'acte de vente et portant à la fois sur les parties communes et sur les parties privatives. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance professionnelle.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.
- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire.

21.9.5.2. Déclarations du Vendeur

Un rapport de l'état relatif à la présence de termites a été établi le 00000000 par le cabinet 00000000 susvisé et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

**Annexe n°
Termites**

21.9.5. Réglementation relative à la lutte contre le saturnisme

21.9.5.1. Les textes

Le notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions de la loi n° 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets n°s 99-483 et 99-484 du 9 Juin 1999 et de l'arrêté du 12 Juillet 1999, concernant la lutte contre le saturnisme et les dispositions des articles L1334-5 et suivants du code de la santé publique qui s'appliquent aux biens construits avant le 1er janvier 1949.

21.9.5.2. Déclarations du Vendeur

En ce qui concerne les bâtiments à usage d'archives

Le Vendeur déclare que ces bâtiments n'étant pas usage d'habitation, il n'a pas été établi de constat de risque d'exposition au plomb.

En ce qui concerne les bâtiments à usage de logement

Un constat de risque d'exposition au plomb a été établi le 00000000 par le cabinet 00000000 susvisé et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

**Annexe n°
Plomb**

21.9.6. Contrôle des performances énergétiques

21.9.6.1 Les textes

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements avec un DPE de classe G sera interdite. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F.

21.9.6.2. Déclarations du Vendeur

Un diagnostic de performances énergétiques a été établi le 00000000 par le cabinet 00000000 susvisé et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

**Annexe n°
DPE**

21.9.7. Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

21.9.7.1. Les textes

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente. Cet état doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

21.9.7.2. Déclarations du Vendeur

En ce qui concerne les bâtiments à usage d'archives

Le Vendeur déclare que ces bâtiments n'étant pas usage d'habitation, il n'a pas été établi de contrôle de l'installation intérieure d'électricité.

En ce qui concerne les bâtiments à usage de logement

Un état des installations électriques a été établi le 00000000 par le cabinet 00000000 susvisé et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance de ce diagnostic et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur.

**Annexe n°
Électricité**

21.9.8. Contrôle de l'installation intérieure de gaz

21.9.8.1. Les textes

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

Ce diagnostic doit avoir été établi depuis moins de trois ans.

21.9.7.2. Déclarations du Vendeur

En ce qui concerne les bâtiments à usage d'archives

Le Vendeur déclare que ces bâtiments n'étant pas usage d'habitation, il n'a pas été établi de contrôle de l'installation intérieure d'électricité.

En ce qui concerne les bâtiments à usage de logement

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, les Biens ne possèdent pas d'installation intérieure de gaz.

21.9.9. Lutte contre la légionella

21.9.9.1. Les textes

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'il résulte de la circulaire n°DGS/VS4/98.771 du 31 décembre 1998 et des textes subséquents relatifs à la surveillance et à la prévention de la légionellose, que les installations d'eau chaude, de climatisation et les tours aéro-réfrigérantes faisant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre des installations classées doivent faire l'objet, une fois l'an, d'une évaluation de la qualité de l'entretien de ces dispositifs par prélèvement à la recherche de légionelles.

21.9.9.2 Déclarations du Vendeur

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'installation susceptible de rentrer dans le champ d'application de cette législation.

21.9.10. Mérules

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.

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

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

21.9.11. Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

21.9.12. Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires

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

L'Acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'Acquéreur pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre. Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts. Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

21.10. Dispositifs particuliers

21.10.1. Détecteur de fumée

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

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

Le Vendeur déclare que le logement n'est pas équipé d'un dispositif de détection de fumée.

L'Acquéreur déclare faire son affaire personnelle de la situation.

21.10.2. Ascenseur – Réglementation

Le Vendeur déclare :

- que chacun des bâtiments principaux est équipé d'un ascenseur ou monte-charges.
- que ces ascenseurs ou monte-charges sont tous hors d'état d'usage.

Le notaire informe l'**ACQUEREUR** que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 et R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

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.

Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

Le Vendeur, compte tenu de l'état hors d'usage des ascenseurs, n'est pas en mesure de transmettre à l'Acquéreur les anciens contrats d'entretien et de maintenance de ces ascenseurs ou encore l'ancien carnet d'entretien desdits ascenseurs.

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de la situation hors d'usage desdits ascenseurs et faire son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

21.11. Présence d'ouvrages non localisés dans le sous-sol

Dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol des Biens faisant l'objet des présentes des canalisations ou des réseaux dont le Vendeur ignore l'existence ou la localisation, l'Acquéreur s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence et s'engage à prendre ou à faire prendre toutes les précautions utiles avant le commencement des travaux.

L'Acquéreur s'oblige, dès avant le commencement des travaux, à se renseigner sur l'éventuelle existence de canalisations ou de réseaux et à consulter lui-même les concessionnaires présents sur le territoire de la commune en matière notamment d'alimentation en eau, gaz, électricité, télécoms, assainissement ou infrastructure.

L'Acquéreur, tant en conséquence des déclarations du Vendeur que de l'obligation à laquelle il souscrit, déclare renoncer à tout recours contre le Vendeur en cas de présence d'ouvrages non localisés dans le sous-sol type canalisations ou réseaux, de manière que le Vendeur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit.

22. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Vendeur déclare et garantit que le Bien objet des présentes lui appartient comme ayant été acquis à une date antérieure à 1956 et provenant du Domaine Public de l'ÉTAT FRANÇAIS.

23. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Vendeur déclare que les Biens Immobiliers ne sont pas grevés tant de son chef, que de celui des précédents propriétaires d'inscriptions hypothécaires, de commandement de saisie ou d'une façon plus générale, de toute mention de nature à mettre obstacle ou à empêcher la réalisation des présentes.

Cette déclaration est corroborée par un état hypothécaire délivré le 00000000 et certifié le 00000000 par le service de la publicité foncière compétent.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

24. LOI APPLICABLE AUX PRESENTES

En application de l'article 4 alinéa 3 de la convention de ROME du 19 juin 1980, la présente vente est assujettie à la loi du pays où sont situés les Biens Immobiliers vendus, soit en l'espèce la loi française, ainsi que les Parties le reconnaissent et s'y obligent expressément.

25. NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les Parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.
Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

26. CONCLUSION DU CONTRAT

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

27. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

28. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété entre les parties, chacune pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont elle pourrait avoir besoin, et sera subrogée dans tous les droits de l'autre partie à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'Acquereur devront s'effectuer à l'adresse suivante :

La correspondance auprès du Vendeur s'effectuera à l'adresse suivante :
VERSAILLES (78000), 16 avenue de Saint-Cloud (Bureaux de la Direction Départementale des Finances Publiques des Yvelines).

29. POUVOIRS

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

30. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil. Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

31. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX – ORIGINE DES FONDS

L'Acquéreur déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le Notaire Soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, l'Acquéreur déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme.
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme.

32. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

33. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

34. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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