L'AN DEUX MIL DIX-NEUF
LE CINQ FEVRIER
Maître Thibaud HENNEGRAVE, soussigné, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Géraldine LEPRINCE-DURAND et Thibaud HENNEGRAVE, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à Flers (Orne), 73 rue de la Gare.
A FLERS
A reçu le présent acte authentique sur support électronique contenant Promesse unilatérale de vente à la requête de :

1°) Madame Nadine, Béatrice Jeanne Marie **TARIEL**, Retraitée, veuve de Monsieur Michel, Raymond, Henri **BEAUDET**, demeurant à CONDE EN NORMANDIE (14110), 16 rue de la bataille CONDE SUR NOIREAU.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à CONDE SUR NOIREAU (14110), le 12 janvier 1957.
De nationalité Française.

2°) Madame Julie, Anaïs Elisabeth **BEAUDET**, Secrétaire médicale, célibataire majeure, demeurant à CONDE EN NORMANDIE (14110), 22 avenue du Général de Gaulle- appt 109 CONDE SUR NOIREAU.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à FLERS (61100), le 13 avril 1986.
De nationalité Française.

AGISSANT SOLIDAIREMENT
Dénommés ci-après le PROMETTANT
ENSEMBLE D'UNE PART

Monsieur François, Kléber **DAILLY**, restaurateur, ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Nadia, Natacha, Laëtitia **BOULAY**, demeurant à LA CHAPELLE AU MOINE (61100), 2 rue Principale.

Né à VERSAILLES (78000), le 28 mai 1964.
De nationalité Française.
Lequel pacte civil de solidarité a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du tribunal d'instance de FLERS le 27 décembre 2011 et est non modifié depuis ainsi qu'il le déclare.

AGISSANT SOLIDAIREMENT
Dénommés ci-après le BENEFICIAIRE
ENSEMBLE D'AUTRE PART

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, L'IMMEUBLE dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

PRESENCE ou REPRESENTATION

La ou les personnes identifiées ci-dessus sous le vocable "PROMETTANT" sont, savoir :

- présente en ce qui concerne Mme BEAUDET
- non présente en ce qui concerne Madame Julie BEAUDET, mais représentée par Mme Monzon, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à FLERS (61), 73 rue de la Gare.

En vertu d'une procuration SSP ci-annexée.

Précision étant ici faite que le vocable "PROMETTANT" s'applique tant aux mandants qu'à leur mandataire.

La ou les personnes identifiées sous le vocable "BENEFICIAIRE" sont présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

LE BENEFICIAIRE aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte sous quelque forme que ce soit.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que le présent acte ne deviendra définitif qu'au terme d'un délai de dix jours pendant lequel le BENEFICIAIRE aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Maître HENNEGRAVE, notaire à FLERS.

En cas de pluralité de BENEFICIAIRES, ils se donnent mutuellement mandat pour retirer la lettre recommandée qui va leur être adressée en suite des présentes.

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de ladite lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

Le BENEFICIAIRE pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à Maître Thibaud HENNEGRAVE, notaire, 73 rue de la Gare, 61100 FLERS.

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de dix jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité de bénéficiaires, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de rétractation entraînera la caducité du présent acte.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de dix jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Thibaud HENNEGRAVE notaire à FLERS, le BENEFICIAIRE pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si le BENEFICIAIRE décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse de vente comprend :

Commune de LA CHAPELLE AU MOINE (61100)

Une maison à usage d'habitation et de commerce situé(e) 2, Rue Principale, comprenant :

- au rez-de-chaussée : salle de bar, deux salles à manger, toilettes, cuisine, véranda, chaufferie.
- à l'étage : une salle à manger, un bureau, deux chambres et salle de bains/wc.
- grenier.

Terrain sur lequel un garage.

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
A	795	2 Rue Principale	S	0	05	68

Tel que ledit immeuble existe sur le plan ci-joint.

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

DECLARATIONS PAR LE PROMETTANT CONCERNANT L'ETAT DU SOUS-SOL

Le PROMETTANT fait les déclarations suivantes sur l'état du sous-sol de L'IMMEUBLE objet de la présente promesse de vente :

- REMBLAIEMENT : néant
- GALERIES : néant
- CANALISATIONS SOUTERRAINES : néant
- POLLUTION : néant

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, l'immeuble demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

1) Eléments d'équipement

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans l'immeuble objet du présent acte tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve qu'ils existent, les biens ci-après désignés :

- les plaques de cheminées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux, les dessus de radiateurs, les moquettes, les parquets ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les portes, étagères et équipements de placard ;
- les abattants de water-closets ;
- les arbres, arbustes, plantes et fleurs en terre;
- les bancs de pierres, les margelles de puits et les vasques en pierre ;
- les antennes extérieures de télévision et paraboles ;
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations ;
- les motorisations de portail et de porte de garage ;
- l'adoucisseur d'eau ;
- les systèmes d'alarme.

Il est expressément convenu entre les parties que le PROMETTANT laissera le BENEFICIAIRE visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect des engagements qui précédent, si ce dernier le désire.

2) Entretien - Réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de quelconque modification ;
- délivrer l'immeuble dans son état actuel ;
- conserver l'immeuble assuré ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements indispensables de l'IMMEUBLE vendu : chaudière, chauffe-eau, éviers, pompes de relevage ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide.

3) Reprises

Néant.

Me Thibaud HENNEGRAVE rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées à l'IMMEUBLE et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble objet des présentes est vendu, en indivision, par :

Madame Nadine TARIEL à concurrence de la moitié en pleine propriété et la moitié en usufruit

Madame Julie BEAUDET à concurrence de la moitié en nue propriété

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

L'immeuble objet des présentes est acquis, par :

Monsieur François DAILLY à concurrence de la totalité en pleine propriété

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Licitation reçue par Maître ALLART, notaire à FLERS, le 11 juillet 2016, publié au Service de la Publicité Foncière de DOMFRONT, le 29 juillet 2016, volume 2016P, numéro 1876.

Attestation de propriété dressée par Maître BOULAY, notaire à FLERS, le 23 janvier 1993, après le décès de M. Michel BEAUDET, survenu le 12 août 1992, publié au Service de la Publicité Foncière de DOMFRONT, le 8 mars 1993, volume 1993P, numéro 563.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de l'IMMEUBLE dont il s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir.

Décence du logement

Quant à la décence du logement objet du bail susvisé, le PROMETTANT déclare que l'immeuble objet du présent acte ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire et faire son affaire personnelle du respect de ces dispositions et d'une éventuelle demande de mise en conformité formulée par le locataire.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire de l'immeuble au jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il sera effectué, au plus tard au jour de la réitération authentique de la vente, un compte entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE au titre de la location existant entre eux.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour, par la réunion de la qualité de propriétaire à celle de locataire, le bien étant loué au bénéficiaire de la présente promesse de vente. ***Le PROMETTANT devra verser au BENEFICIAIRE le prorata de loyer et de charges dus à la date de la vente.***

Dépôt de garantie

Néant

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le BENEFICIAIRE déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :
- est actuellement destiné à usage mixte de commerce et d'habitation.
- vouloir le destiner à usage mixte de commerce et d'habitation.

DELAI - REALISATION - CARENCE

I - Délai

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant **le 30 avril 2019** à 18 heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :
. du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes,
. d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

IV - Carence

Carence du PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Carence du BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le

bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement de l'IMMEUBLE nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le PROMETTANT serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

Toutefois, pour le cas où l'IMMEUBLE serait achevé depuis moins de dix ans, le BENEFICIAIRE sera subrogé dans les droits du PROMETTANT, pour faire valoir à son profit la garantie à laquelle sont tenus les architectes et entrepreneurs. Le PROMETTANT s'engage à remettre au BENEFICIAIRE un exemplaire de la ou des polices correspondantes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- avoir obtenu tous les renseignements et informations nécessaires de la part du promettant quant à l'état du bien objet de la vente
- avoir obtenu divers devis lui permettant d'apprécier les travaux à envisager sur le bien vendu,
- que le prix d'acquisition tient compte de l'état du bien nécessitant de nombreux travaux.

2-) SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

RAPPEL DE SERVITUDES

✓Aux termes de l'acte de vente en date du 4 juin 1970 reçu par Maître DUREL notaire à FLERS (61), contenant vente par Monsieur PARIS au profit de M. et Mme BEAUDET des immeubles cadastrés sur LA CHAPELLE AU MOINE section A numéros 29 et 55 il a été stipulé ce qui suit :

«Aux termes d'un acte reçu par Me Dubois, notaire à Flers, le cinq juillet mil neuf cent cinquante-huit, concernant un puits situé sur une parcelle de terrain cadastrée section A n° 5II, vendue auxdits M. et Mme Lefèvre :

« La parcelle n° 511 et le puis ont été réservés par la venderesse pour procurer de l'eau à ses immeubles (maisons et jardins), situés au bourg de La Chapelle au moine, de l'autre côté de la route nationale. Les réparations qui deviendraient nécessaires au puits seront payées pour un/tiers par les acquéreurs (M. et Mme Lefèvre) et pour les deux/tiers par Madame Grandguillot.

« La venderesse et les acquéreurs auront le droit dans l'avenir d'établir des tuyaux pour amener l'eau courante dans leurs maisons au moyen d'une pompe ; les frais d'installation seront entièrement à la charge de ceux qui feront cette installation et ils devront en user modérément et prendre toutes précautions pour qu'il n'en résulte aucun préjudice pour les autres ayants droits.

...

Etant observé que la parcelle A 29 est grevé d'un droit de passage au profit de la maison ayant appartenu aux héritiers Remand (A n° 34) et de la parcelle appartenant à M. COMMENCHAIL (A n° 30 & 31)».

A cet égard le PROMETTANT déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3-) ASSURANCES

Le PROMETTANT s'oblige à communiquer au BENEFICIAIRE tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE objet des présentes et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, de manière à ce que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le PROMETTANT ou les précédents propriétaires.

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, le BENEFICIAIRE en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.
- En cas de résiliation de toutes assurances, le BENEFICIAIRE s'engage à en informer l'assureur du PROMETTANT, par lettre recommandée.

✓*Il est ici précisé que ledit bien est actuellement assuré auprès de la compagnie : MAAF agence de Flers.*

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujetti, sans exception ni réserve. Il remboursera notamment au PROMETTANT et à première demande de celui-ci, le prorata des taxes foncières lui incombant du jour de la vente jusqu'à la fin de l'année civile.

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement et il en fera son affaire personnelle et les exécutera sans pouvoir exercer aucun recours contre le PROMETTANT, devenu VENDEUR, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre ce dernier de la part de qui que ce soit.

Remboursement du prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Par dérogation à ce qui a été indiqué ci-dessus sous le paragraphe des "Charges et Conditions", le BENEFICIAIRE remboursera le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation du présent acte au PROMETTANT, qui en consentira quittance sans réserve, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères en fixant ce jour-là, en accord avec le PROMETTANT, le montant de ce prorata, lequel sera fixé en prenant notamment pour base de calcul le montant desdites taxes versé l'année précédente.

5-) FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, participations dans toutes les charges communes au Syndicat des copropriétaires s'il y a lieu et autres charges de toute nature auxquelles le bien promis pourra être assujetti. Il paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du PROMETTANT, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, demeurant à la charge du PROMETTANT.

6-) ABONNEMENTS DIVERS

Le BENEFICIAIRE continuera à compter de la même date tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau de l'électricité.

A cet égard le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE que la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par EDF

En conséquence, le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR est informé qu'il sera subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du PROMETTANT devenu VENDEUR à l'égard de ladite société, résultant du

contrat de distribution et de fourniture d'électricité précité. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

DECES

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droits ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un délai de 30 jours.

DECES

En cas de décès du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties sera désengagé de plein droit du présent contrat, et l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE ou à ses ayant droit, si les intéressés n'ont pas manifesté auprès du notaire rédacteur de la présente promesse l'intention de maintenir à leur profit le bénéfice de la promesse de vente, dans les trente jours du décès.

ACCESSIBILITE DES LOCAUX AUX PERSONNES HANDICAPEES

I. PRINCIPE

Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 et Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006

Les établissements recevant du public (ERP) doivent disposer d'installations accessibles à tous et notamment aux personnes affectées d'un handicap quelqu'en soit le type ou présentant une mobilité réduite, au plus tard le **31 décembre 2014.**

Est considéré comme accessible :

Un ERP permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet ERP a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente.

II. OBLIGATIONS

Ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 et décrets d'application n°2014-1326 et 2014-1327 du 5 novembre 2014

*** ERP conforme aux règles d'accessibilité au 31 décembre 2014**

Une attestation d'accessibilité doit être transmise à la Préfecture du Département dans lequel est situé l'ERP au plus tard le **1er mars 2015**, précisant :

- la dénomination de l'établissement, sa catégorie et son type,

- le nom et l'adresse du propriétaire ou de l'exploitant et son numéro SIREN/ SIRET ou, à défaut, sa date de naissance.

Elle doit être accompagnée des pièces qui établissent la conformité ou, pour les ERP de 5ème catégorie, d'une déclaration sur l'honneur de cette conformité.

Une copie doit également être communiquée à la commission d'accessibilité de la Commune dont dépend l'ERP.

Cette attestation n'a pas à être produite si l'un des événements suivants est appelé à se produire avant le 27 septembre 2015 :

1. fermeture de l'ERP
2. changement de destination ayant pour effet de ne plus recevoir de public dans le local concerné

*** ERP non conforme aux règles d'accessibilité au 31 décembre 2014**

Un agenda d'accessibilité programmé doit être déposé avant le **27 septembre 2015** auprès de la Mairie dont dépend l'ERP et de la Commission d'accessibilité.

Cet agenda doit notamment comporter :

- la dénomination de l'établissement, sa catégorie et son type,
- le nom et l'adresse du propriétaire ou de l'exploitant et son numéro SIREN/ SIRET ou, à défaut, sa date de naissance.
- une analyse des actions nécessaires pour que l'ERP réponde aux exigences d'accessibilité
- le programme et le calendrier des travaux
- les financements correspondants

Par principe, la durée d'exécution de l'agenda ne peut excéder trois ans à compter de son approbation.

Une prorogation du délai de dépôt de l'agenda ou du délai d'exécution des travaux peut être sollicitée sous certaines conditions.

Des dérogations exceptionnelles peuvent être demandées sous réserve de justifier :

- de l'impossibilité technique de procéder à la mise en accessibilité
- de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural
- d'une disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques d'accessibilité d'une part et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment et de ses abords ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement d'autre part
- du refus des copropriétaires de l'immeuble à usage principal d'habitation dans lequel l'ERP est situé de réaliser des travaux de mise en accessibilité.

III. SANCTIONS

- non respect des règles d'accessibilité :
  * fermeture administrative de l'établissement
  * amende pouvant aller jusqu'à 45.000 € et 6 mois d'emprisonnement en cas de récidive

L'application de ces sanctions est suspendue par le dépôt d'un agenda d'accessibilité programmée.

- absence non justifiée de dépôt d'un agenda d'accessibilité programmée :
  * amende forfaitaire de 1.140 € pour les ERP de 5ème catégorie
  * amende forfaitaire de 5.000 € pour les autres ERP

IV. DECLARATIONS

Connaissance prise de ces dispositions, l'ACQUREUR déclare entend faire personnelle de la situation du bien eu égard à cette réglementation.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de : TRENTE MILLE EUROS (30000,00 EUR.)

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte:

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

- Prix de vente: TRENTE MILLE EUROS (30000,00 EUR.)

- frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour):

a) Acquisition, frais notariés négociés, soit: 6000 EUR
en ce compris 2.400 euros ttc d'honoraires de négociation
b) Prêt, soit: mémoire
c) Travaux : 50.000 euros
Montant total de l'opération 86.000 euros

FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen:

- du ou des prêts énoncés, à concurrence de 86.000 euros
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de néant

Total égal 86.000 euros

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le notaire soussigné a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'IMMEUBLE objet du présent acte.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposée et versé par le PROMETTANT, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente, tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

CONDITIONS SUSPENSIVES
URBANISME - HYPOTHEQUES - PREEMPTION

Les parties constatent et reconnaissent que le présent acte a été régularisé à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats ou notes de renseignements d'urbanisme, d'alignement ou de voirie aient été obtenus, ni même encore demandés, et sans que le temps matériel ait été laissé pour analyser les titres de propriété.

En conséquence, le présent acte est soumis aux conditions suspensives suivantes :

URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, la présente promesse deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le PROMETTANT aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que le BENEFICIAIRE puisse discuter la décision prise par le PROMETTANT, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE A BAIL COMMERCIAL

L'immeuble objet des présentes, cédé dans son entier, comprend notamment un seul local à usage commercial (ou artisanal), dans lequel Mr DAILLY exploite l'activité de BAR RESTAURANT.

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.145-46-1 du Code de commerce permettant au locataire d'acquérir le local dans lequel il exerce son activité, **en effet, la présent promesse est consentie au locataire en place.**

Cette exception à l'exercice du droit de préférence du locataire d'un local à usage commercial ou artisanal, à défaut d'être expressément prévue par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce, a été confirmée par la réponse ministérielle n°10078 publiée au journal officiel le 6 décembre 2016.

CASIER JUDICIAIRE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention via l'Association pour le développement du service notarial (ADSN) d'une réponse négative sur le bulletin n° 2 (B2) extrait du casier judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L 551-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Ce bulletin ne doit pas révéler de condamnation définitive à la peine d'interdiction d'achat sous peine de nullité des présentes aux seuls torts de l'acquéreur.

Dans le cas d'une réponse positive, l'acte de vente réitérant les présentes peut toutefois être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente lui-même, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation seront notifiés à l'administration fiscale par le notaire instrumentaire de l'acte.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

De l'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement de son choix, répondants aux caractéristiques suivantes :

- organisme prêteur : CREDIT DU NORD,
- montant global maximum du ou des prêts envisagés : 86.000 euros
- durée maximale de remboursement: 7 ans,
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 1,20 %
- garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur l'IMMEUBLE ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques.

Obligations du BENEFICIAIRE:

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt d'ici le 20 février 2019.

Toutefois, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

Réalisation de la condition suspensive

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

L'ACQUEREUR devra en justifier au VENDEUR à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire soussigné, copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L. 313-41 du Code de la consommation intervenir au plus tard le 20 mars 2019.

Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir informé le PROMETTANT ou le notaire rédacteur dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, restée sans réponse par le BENEFICIAIRE.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique en date du 25 janvier 2019 se trouve annexé au présent acte.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur ci-annexée certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé et qu'il dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à sa prestation.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ;

Le bénéficiaire reconnaît qu'il lui a également été remis en main propre dans le même temps et distinctement une copie des diagnostics susvisés.

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessus et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

De ces différents documents, il résulte notamment :

SATURNISME – partie commerce

L'immeuble objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

SATURNISME – partie habitation

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi par M. Pascal FERET, cabinet DIAGAMTER le 25 janvier 2019, est ci-annexé. A ce constat est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 2 à l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat fait apparaître :

« Présence de plomb

Présence de plomb dans revêtement non dégradé, non visible ou état d'usage.

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Absence de dégradation du bâti

Absence de situation de dégradation du bâti ou de risque de saturnisme infantile ».

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information ci-annexée.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique.

AMIANTE

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

L'état mentionnant la présence ou non de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante constitué du rapport de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante, est ci-annexé.

De cet état établi par M. Pascal FERET, cabinet DIAGAMTER le 25 janvier 2019, il résulte :

✓Concernant la partie commerce :

« Amiante

Présence d'amiante : il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

✓Concernant la partie habitation :

« Amiante

Absence d'amiante : il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

TERMITES

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

REGLEMENTATION RELATIVE A LA MERULE

LE PROMETTANT déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mérule au sens de l'article L.133-8 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir à ses frais un diagnostic relatif aux mérules et autres champignons ou insectes lignivores. Pour le cas où il souhaite faire réaliser ce contrôle celui-ci devra être faite dans le mois de ce jour, à défaut le BENEFICIAIRE sera réputé avoir renoncé à le faire établir.

Si la présence de mérule était révélée le BENEFICAIRE pourrait

- soit renoncer à lever l'option et à l'acquisition du bien sans indemnité à sa charge ;
- Soit se porter néanmoins acquéreur, le cas échéant après renégociation du prix avec les vendeurs en fonctions des travaux à effectuer. Etant précisé qu'en cas d'échec de cette renégociation cela vaudra renonciation à lever l'option par le BENEFICIAIRE.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mérule avant la date de signature de l'acte authentique, LE PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mérule dans LE BIEN vendu.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'immeuble objet de la présente promesse ne comporte aucune installation intérieure de gaz pour la partie habitation, en conséquence il n'y a pas lieu de produire l'état visé par l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans :

- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans un secteur d'information sur les sols,

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'IMMEUBLE objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 2 : faible conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée en Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments, conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant la pollution des sols

- que l'IMMEUBLE ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Aléa retrait-gonflement d'argile

Le PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, l'IMMEUBLE objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'Orne. Cette cartographie demeure ci-annexée.

En outre, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet de la présente promesse entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-3 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par M. Pascal FERET, cabinet DIAGAMTER le 25 janvier 2019, est ci-annexé.

Le PROMETTANT déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic (ou " de ce document ") aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à affecter la validité de ce diagnostic n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au BENEFICIAIRE qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE –pour la partie commerce

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure d'électricité ne doit être fourni par le PROMETTANT.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE – pour la partie habitation

L'immeuble objet de la présente promesse comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

En conséquence, conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité datant de moins de trois ans établi par M. Pascal FERET, cabinet DIAGAMTER le 25 janvier 2019, est ci-annexé.

Il résulte de ce document que l'installation intérieure d'électricité de l'immeuble objet de la présente promesse présente diverses anomalies.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas à ce jour entrepris les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'installation.

Le BENEFICIAIRE déclare accepter d'en faire son affaire personnelle et renonce à exercer de ce chef quelque recours que ce soit à l'encontre du PROMETTANT.

Il est ici précisé que le prix de vente tient compte de cette situation.

ASSAINISSEMENT

Le PROMETTANT déclare :

- Que l'immeuble objet de la présente promesse est raccordé un réseau public de collecte destiné à recevoir les eaux usées domestiques.
- Qu'aucun déversement d'eaux usées autres que domestiques, sujet à autorisation du maire en vertu de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique, ne s'effectue dans le réseau public de collecte.

Le PROMETTANT déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en bon état de fonctionnement.

Le BENEFICIAIRE déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L. 541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

- En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

*que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

* Que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien.

* Que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

- En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

*que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

* Que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire.

* Que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les parties sont informées, d'une part, qu'en vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 recodifiée au chapitre II du livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, le préfet de région a la possibilité de demander l'établissement d'un diagnostic en matière d'archéologie préventive et, d'autre part, des conséquences qui peuvent en résulter tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais.

ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

"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."

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'environnement, savoir:

" l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. "

A cet égard le PROMETTANT déclare :

- Que le terrain n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Il s'oblige à obtenir, de la part de la préfecture du département de situation du bien, une lettre confirmant ses dires.

INFORMATION DU PROPRIETAIRE AU TITRE DES DIAGNOSTICS

Le notaire soussigné informe le BENEFICIAIRE du fait que dans l'hypothèse où il envisagerait de louer l'IMMEUBLE objet des présentes, il devra fournir au locataire le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 et les différents décrets subséquents.

Pour ce faire, il est rappelé que les diagnostics dressés à l'occasion des présentes peuvent valablement être utilisés pour la signature du bail d'habitation à condition qu'ils soient toujours en cours de validité au jour de la signature du bail.

DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble objet de la présente promesse n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX DETECTEURS DE FUMEE NORMALISES

Le notaire soussigné rappelle que depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé, installé et entretenu dans les conditions prévues par les articles L. 129-8 et R. 129-12 à R. 129-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire que l'obligation d'équipement de l'habitation incombe au propriétaire en vertu du texte précité.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation du présent acte et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, le BENEFICIAIRE s'oblige à verser au plus tard le jour de la levée d'option, au PROMETTANT, la somme de TROIS MILLE EUROS (3000,00 EUR) , obligatoirement par virement bancaire (article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier) sur le compte de l'étude.

Il est expressément convenu:

- Que cette somme ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil;
- Qu'en cas de réalisation du présent acte, cette somme s'imputera de plein droit sur le prix ci-dessus exprimé;
- Que cette somme, non productive d'intérêts, sera restituée au BENEFICIAIRE si les conditions suspensives sus-énoncées n'étaient pas réalisées;
- Que cette somme, non productive d'intérêts, restera acquise définitivement au PROMETTANT, à titre d'indemnité d'immobilisation fixée conventionnellement entre les parties, si le BENEFICIAIRE ne demande pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées.
- Qu'en cas de non réalisation de la vente, le notaire soussigné est autorisé à prélever les frais et émoluments sur le montant de l'indemnité d'immobilisation avant que celle-ci ne soit versée au PROMETTANT ou restituée au BENEFICIAIRE.

Observations étant ici faites en ce qui concerne le ou les prêts:

- Que le refus du ou des prêts devra être justifié au moyen d'une lettre du ou des établissements bancaires ou de crédit adressée au BENEFICIAIRE et faisant ressortir de manière expresse le refus du ou des prêts. L'original de cette lettre devra être produit au notaire susnommé.

- Cependant, si le défaut d'obtention du ou des prêts résulte de la faute du BENEFICIAIRE, notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles ou s'il a refusé, sans motif légitime, la ou les offres reçues, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT en application de l'article 1304-3 du Code civil suivant lequel *"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*.

En cas de désaccord entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE sur le versement ou le remboursement de la somme ci-dessus, les parties donnent mandat exprès au notaire susnommé de consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les parties conviennent que l'indemnité séquestrée ne sera pas productive d'intérêt.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE L'AVANT-CONTRAT

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet du présent avant contrat impropre à la destination envisagée par le BENEFICIAIRE, celui-ci aura la faculté de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.

Toutefois, si l'acte authentique de vente est régularisé, le PROMETTANT devra céder au BENEFICIAIRE les droits et actions attachés à la chose, par application de l'article 1351-1 du Code civil.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues au présent acte.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

INTERDICTIONS AU PROMETTANT

Pendant toute la durée de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ni aucune charge quelconque sur l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, ou d'aliéner ledit IMMEUBLE à toute autre personne que le BENEFICIAIRE, ce dernier se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits ou passés en violation de la présente interdiction; nonobstant tous dommages et intérêts.

Le PROMETTANT s'interdit également de procéder à toute modification structurelle de l'IMMEUBLE durant la période de validité de la présente promesse de vente et s'oblige à maintenir assuré contre l'incendie le bien promis.

HONORAIRE DE NEGOCIATION

Les parties reconnaissent :

1) que l'office notarial sis à FLERS (61100), 73 rue de la Gare, a négocié la vente objet du présent acte en vertu du mandat qui lui a été donné par le vendeur ;

2) et qu'en conformité dudit mandat, il lui est accordé par le BENEFICIAIRE, la somme TVA incluse de DEUX MILLE QUATRE CENTS EUROS (2400,00 EUR) à titre d'honoraire de négociation, soit DEUX MILLE EUROS (2000,00 EUR) hors taxe.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte seront à la charge du BENEFICIAIRE qui s'y oblige.

Les frais comprendront, le cas échéant, tous débours exposés en raison du projet de vente réalisé ou non.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE a versé à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de TROIS CENTS EUROS (300,00€), correspondant :

-à hauteur de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00€), aux frais d'enregistrement du présent acte.

-et pour le surplus aux premiers débours. Cette somme sera déduite de la provision sur frais lors de la rédaction de l'acte authentique.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

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

DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté:

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, PROMETTANT et BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

2/- Concernant l'IMMEUBLE

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du BENEFICIAIRE.
- Que l'IMMEUBLE objet des présentes ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux.
- Que ledit IMMEUBLE n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- Qu'il n'en a pas modifié la destination en contravention des dispositions légales.
- Que la consistance de l'IMMEUBLE n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- Que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.
- Qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'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.

Il déclare en outre, n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

ANAH

Le PROMETTANT déclare, pour le bien objet du présent acte :

- n'avoir jamais déposé aucune demande de subvention auprès de l'Agence nationale de l'habitat au cours des 10 années écoulées ;
- n'avoir obtenu dudit organisme aucune subvention dans le même délai.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le bien objet des présentes.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

-Mme Nadine BEAUDET titulaire d'une carte nationale d'identité numéro 120214400400 délivrée par la Sous-Préfecture de Vire le 28 février 2012.

-Mme Julie BEAUDET titulaire d'une carte nationale d'identité numéro 101014400191 délivrée par la Sous-Préfecture de Vire le 13 octobre 2010.

-M. DAILLY titulaire d'une carte nationale d'identité numéro 120261100378 délivrée par la Préfecture de l'Orne le 6 février 2012.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur Etat de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'Art 60 de l'annexe IV au Code Général des Impôts.

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires 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.

Le PROMETTANT déclare que son domicile réel est bien celui indiqué en tête du présent acte, et qu'il dépend pour la déclaration de ses revenus du service des impôts de :

-Mme Nadine BEAUDET : FLERS (61), 67 rue de la Géroudière

-Mme Julie BEAUDET : CONDE EN NORMANDIE 22 avenue du Général de Gaulle

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSION DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est ni modifié, ni contredit, par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et spécialement pour toutes les notifications à faire en vertu du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 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 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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 mineurs ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cil@notaires.fr.. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

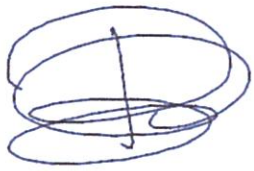
Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé conforme à la réglementation au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,

A la date sus indiquée,
Et le notaire a signé le même jour.
Suivent les signatures.

Madame TARIEL Nadine a signé A l'Office Le 5 février 2019	
Monsieur DAILLY François a signé A l'Office Le 5 février 2019	
Madame MONZON Nathalie a signé A l'Office Le 5 février 2019	
et le notaire Maître HENNEGRAVE Thibaud a signé A l'Office L'AN DEUX MIL DIX-NEUF LE CINQ FÉVRIER	

VENTE CTS BEAUDET / DAILLY FRANCOIS
TH / NDUF

PROCURATION POUR
PROMETTRE DE VENDRE ET VENDRE

PAR :

Madame Julie, Anaïs Elisabeth **BEAUDET**, Secrétaire médicale, célibataire majeure, demeurant à CONDE EN NORMANDIE (14110), 22 avenue du Général de Gaulle- appt 109 CONDE SUR NOIREAU.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à FLERS (61100), le 13 avril 1986.

De nationalité Française.

Ci-après dénommé "Le MANDANT".

AU PROFIT DE :

Tous clercs de l'étude LEPRINCE-DURAND & HENNEGRAV, 73 rue de la gare 61100 FLERS.

Ci-après dénommé "Le MANDATAIRE".

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

PROMETTRE DE VENDRE ET VENDRE à :

Monsieur François, Kléber **DAILLY**, restaurateur, demeurant à LA CHAPELLE AU MOINE (61100), 2 RUE PRINCIPALE, ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Nadia, Natacha, Laëtitia **BOULAY.**

Né à VERSAILLES (78000), le 28 mai 1964.

Lequel pacte civil de solidarité a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du tribunal d'instance de FLERS le 27 décembre 2011 et est non modifié depuis ainsi qu'ils le déclarent.

Aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables, les biens immobiliers dont la désignation suit :

Commune de LA CHAPELLE AU MOINE (61100)

Une maison à usage d'habitation et de commerce situé(e) 2, Rue Principale.

Une maison à usage de commerce et d'habitation comprenant :

- au rez de chaussée : salle de bar, deux salles à manger, toilettes, cuisine, véranda, chaufferie.
- à l'étage : une salle à manger, un bureau, deux chambres et salle de bains/wc.
- grenier.

Terrain sur lequel un garage.

TR

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
A	795	2 Rue Principale	0	05	68

Moyennant le prix de : TRENTE MILLE EUROS (30000,00 EUR.)

EN CONSEQUENCE et notamment :

Consentir tout avant contrat avec ou sans condition suspensive, avec ou sans indemnité d'immobilisation; stipuler toutes clauses à ce sujet ;

Solliciter et obtenir tout document d'urbanisme ;

Souscrire toute déclaration préalable d'intention d'aliéner de façon à purger tous droits de préemption et autres ;

Etablir la désignation complète et l'origine de propriété desdits biens, faire toutes déclarations relatives aux locations, stipuler toutes servitudes ;

Etablir, si nécessaire, et au préalable, tout cahier des charges ou règlement de copropriété, tout bornage, toute requête en division ;

Fixer l'époque d'entrée en jouissance ;

Stipuler que le prix sera payable comptant à la signature de l'acte authentique de vente ou convenir de tous autres modes de paiement ;

Reconnaître, s'il y a lieu, tous paiements antérieurs ; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus, soit par anticipation, consentir toutes prorogations de délai, faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur les biens vendus, consentir toutes subrogations ;

Obliger le MANDANT à toutes garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et radiations ;

Céder et transporter, avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher le prix des transports, accepter de l'acquéreur toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances ;

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant ;

Faire toutes déclarations d'état civil et autres déclarer notamment comme le MANDANT le fait ici :

- qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition des biens vendus ;
- que les biens vendus n'ont jamais bénéficié du concours du fonds national d'amélioration à l'habitat pour leur aménagement ou leur réparation ;
- que les biens vendus ne sont grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque et d'aucun droit réel quelconque pouvant porter préjudice au bon effet de ladite vente à recevoir par Me Thibaud HENNEGRAVE notaire à FLERS ;

- et qu'il dépend pour ses déclarations de revenus du service des impôts de ;

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité du prix de vente ;

A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires ;

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances et décharges, consentir mentions et subrogations totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires, stipuler toutes concurrences, remettre ou se faire remettre tous titres et pièces en donner ou retirer décharge ;

Faire toute déclaration nécessaire au titre des plus-values immobilières et signer toute déclaration de plus-values et le cas échéant verser l'impôt correspondant à celles-ci.

Le mandant reconnaît, quant à lui, qu'il demeurera personnellement responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit des deux parties au contrat.

Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 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 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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 mineurs ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cil@notaires.fr.. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Fait à Condé/Noireau

Le 29/01/2019

IMPORTANT

Ne pas omettre :

- d'apposer vos initiales au bas de chaque page, à l'exception de la dernière
- de porter la mention manuscrite **"BON POUR POUVOIR"** suivie de votre signature sur la dernière page

Votre signature est à faire certifier soit à la maire de votre domicile, soit chez le notaire de votre choix.

BON POUR POUVOIR

Beaudet

Vu pour légalisation de la signature
de M me BEAUDET Julie
apposée ci-contre,
CONDÉ-EN-NORMANDIE, le 29/01/19
Le Délégué,
M me HUE

MAIRIE DE CONDÉ-EN-NORMANDIE
CALVADOS