

DÉCLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare :

- Que l'origine de propriété est régulière et qu'il fournira au notaire chargé de la réitération des présentes les justificatifs, titres de propriété et pièces nécessaires à l'établissement de l'acte authentique.

Il a acquis l'immeuble de :

par acte reçu de Maître :

en date du [redacted]

- Qu'il a la capacité d'aliéner les biens et droits, objets de la présente vente, les frais nécessités par une éventuelle division de propriété restant à sa charge, sauf convention contraire rapportée au paragraphe "conditions particulières".
- Que les biens vendus ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire autre que celle garantissant les prêts existants ; dans ce cas, il en rapportera mainlevée à ses frais. Dans le cas où il n'en rapporterait pas mainlevée ou accord de mainlevée préalablement à l'acte authentique, la vente serait résolue de plein droit.
- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire, conventionnel ou contractuel à la libre disposition des biens vendus ; qu'il n'a omis aucune information susceptible d'être utile à l'acquéreur.
- Qu'il n'a pas connaissance de vice(s) caché(s) ou de tout élément pouvant rendre l'immeuble impropre à sa destination.
- Que le gros œuvre, et le second œuvre ne présentent pas de désordres apparents.
- Que l'utilisation et le fonctionnement des divers installations et équipements donnent entière satisfaction.
- Que les biens vendus ne proviennent pas d'une division interdite par l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- En cas de construction datant de moins de dix ans : qu'il est titulaire d'une assurance "dommages-ouvrage" (art. L.242-1 du Code des assurances).
- Le cas échéant, que la piscine est équipée d'un dispositif de sécurité normalisé, conformément aux articles l. 128-1 et R.128-1 et suivant du CCH.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble ne contient ni termites ni autres insectes xylophages. Si l'immeuble se trouve dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, il fournira un état parasitaire de moins de six mois.
- Qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme. Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants, et R.1334-1 et suivants, du Code de la santé publique. Si l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb est annexé aux présentes.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre 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.

• Le vendeur déclare que le bien est situé dans le périmètre d'une zone à risques, à savoir :

(préciser de quelle zone il s'agit : entre des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, secteurs d'informations sur les sols (SIS))

, ainsi qu'il résulte également de l'état des risques annexé au présent acte.

L'acquéreur déclare que lors de la première visite du présent immeuble, l'agent immobilier / ou commercial lui a remis l'état des risques et qu'il a pu accéder aux différentes bases de données recensant les risques en cause dès la publication de l'annonce publicitaire.

Choix n°1 :

Suivant l'état des risques annexé au présent acte, l'immeuble, objet du présent contrat, a fait l'objet de sinistres ayant donné lieu à indemnisation (reprendre ici éventuellement la liste des sinistres)

Choix n°2 :

Suivant l'état des risques annexé au présent acte, l'immeuble, objet du présent contrat, n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu à indemnisation.

Pour information, l'acquéreur est informé qu'il doit faire mention de l'inclusion des biens dans le périmètre d'une zone à risques dans le bail lui-même à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer. Il devra, en outre, fournir au potentiel locataire lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu, l'état des risques.

Ajouter le cas échéant si l'immeuble étant situé dans la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans :

Il est précisé à l'acquéreur que :

- Les constructions et les extensions des constructions existantes réalisées depuis le :

(date d'entrée en vigueur du PLU intégrant les zones soumises au recul du trait de côte)

devront être démolies et le terrain remis en état sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire lorsque le recul du trait de côte sera tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans ;

- s'il souhaite construire ou procéder à une extension d'une construction existante, il devra, avant de pouvoir mettre en œuvre l'autorisation d'urbanisme, consigner auprès de la Caisse des dépôts et consignations une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état, dont le montant sera fixé par l'autorisation d'urbanisme ;

- s'il ne respecte pas ces obligations de démolition et de remise en état du terrain, les travaux de démolition et de remise en état du terrain pourront être réalisés d'office, à ses frais.

Pour la parfaite information de l'acquéreur, et en exécution des dispositions légales, il est ici intégralement relaté l'article L121-22-5 du Code l'urbanisme :

I.-Dans la zone délimitée en application du 2° de l'article L. 121-22-2, la démolition de toute construction nouvelle à compter de la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme intégrant les zones mentionnées au même article L. 121-22-2 ou du document d'urbanisme en tenant lieu et celle des extensions de constructions existantes à compter de cette même date, ainsi que la remise en état du terrain, sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, sont obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au delà d'une durée de trois ans.

L'obligation de démolition et de remise en état est ordonnée par arrêté du maire dans les conditions fixées au III du présent article.

II.-Lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée, en application de l'article L. 425-16, à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état mentionnées au I du présent article, dont le montant est fixé par l'autorisation d'urbanisme.

Le bénéficiaire de l'autorisation adresse au maire le récépissé de consignation délivré par la Caisse des dépôts et consignations avant la mise en œuvre de l'autorisation.

Par dérogation à l'article L. 518-24 du code monétaire et financier, le délai de trente ans mentionné aux premier et avant-dernier alinéas du même article L. 518-24 est porté à cent ans et la période de trente années mentionnée à l'avant-dernier alinéa dudit article L. 518-24 est portée à cent années.

Le taux de rémunération est fixé dans les conditions prévues à l'article L. 518-23 du même code, en tenant compte du délai de déchéance.

La consignation des sommes correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état emporte affectation spéciale et légale et droit de préférence, au sens de l'article 2333 du code civil.

Les sommes consignées sont insaisissables, au sens de l'article L. 112-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de fixation du montant, de dépôt et de conservation de la consignation.

III.-Pour toute construction soumise à l'obligation de démolition et de remise en état, le maire, dans les conditions prévues au I, ordonne l'exécution de ces obligations dans un délai déterminé, qui ne peut être inférieur à six mois.

Lorsque l'arrêté n'a pas été exécuté dans le délai fixé au premier alinéa du présent III, le maire met en demeure le propriétaire de procéder à cette exécution dans un délai déterminé, qui ne peut être inférieur à un mois.

IV.-Si, à l'issue du délai fixé dans la mise en demeure ordonnant des travaux de démolition et de remise en état du site, ceux-ci n'ont pas été accomplis par le propriétaire, le maire peut faire procéder d'office à tous les travaux nécessaires en lieu et place de la personne mise en demeure et aux frais de celle-ci. En cas d'absence ou d'insuffisance des sommes consignées, les frais de toute nature avancés sont recouvrés comme en matière de contributions directes en application de l'article L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales. Si l'immeuble relève du statut de la copropriété, le titre de recouvrement est émis à l'encontre de chaque copropriétaire pour la fraction de créance dont il est redévable.

V.-La somme consignée attachée au bien et, le cas échéant, les intérêts échus peuvent être déconsignés, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat, sur décision du maire au bénéfice du propriétaire, au fur et à mesure de l'exécution des travaux de démolition et de remise en état, ou du comptable de la commune, pour financer la réalisation d'office des travaux.

VI.-Nonobstant toutes dispositions contraires, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application du présent paragraphe ne peuvent prétendre à aucune indemnité de la part de l'autorité qui a fait procéder à la démolition et à la remise en état.

VII.-A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises aux obligations prévues au présent article doit les mentionner.

L'acquéreur prend acte de ces informations, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire tout recours à ce sujet contre le vendeur ainsi que contre le rédacteur des présents.

• Que les renseignements fournis sont sincères, véritables et complets et qu'il n'a omis aucun renseignement susceptible de troubler la jouissance paisible du bien ou d'en réduire la valeur.

• Que les assurances souscrites par lui concernant le bien vendu seront résiliées au plus tôt au jour de la réitération des présentes par acte authentique.