

PROMESSE DE VENTE

BOUE Franck / Mr et Mme Renaud RIVALS

L'AN DEUX MILLE VINGT

LE TRENTE MAI

Maître Philippe CADILHAC notaire soussigné, associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "SELARL Philippe CADILHAC", titulaire d'un office notarial à CASTELNAU-MAGNOAC (65230), 2 rue du corps-franc Poggiès, B.P. 10

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

Monsieur **Franck Bernard Elie BOUE**, Agriculteur, demeurant à PEYRET SAINT ANDRE (65230), .

Né à AUCH (32000), le 16 octobre 1975.

Epoux de Madame **Carole Thérèse Nicole DUPOUTS**.

Monsieur et Madame BOUE mariés à la Mairie de CAPVERN (65130), le 27 août 2005, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Pierre DHERS, Notaire à CASTELNAU MAGNOAC, le 11 Aout 2005, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

Ci-après dénommé "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreurs

Monsieur **Renaud Jean Christian RIVALS**, Décorateur, et Madame **Annick Sylvie CAMPAGNE**, Peintre en décor, demeurant ensemble à SITGES BARCELONE 08870 (ESPAGNE), 43 Calle Raphaël Llopart - Numéro 2 - 1.

Nés, savoir :

Monsieur à TOULOUSE (31000), le 17 mars 1971,

Madame à SAINT JEAN PIED DE PORT (64220), le 12 janvier 1972.

Monsieur et Madame RIVALS mariés à la Mairie de MONTFERRAND (11320), le 20 décembre 2005, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître SALES DE GAUZY et associé, Notaire à VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS (31290), le 13 Décembre 2005, sans modification depuis.

Tous deux de nationalité française.

N'ayant pas la qualité de résident en France.

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

Les bénéficiaires déclarent vouloir faire cette acquisition à concurrence de moitié chacun.

3) Intervenant

Monsieur **Christian Jean Henri BOUE**, Agriculteur, demeurant à PEYRET SAINT ANDRE (65230), , époux de Madame **Marie Isabelle NASSANS**.

Né à MONLAUR BERNET, (32140), le 27 décembre 1950.

Intervenant pour donner son consentement à l'acte en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil et renoncer à divers droits.

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- Monsieur Franck BOUE est présent.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Renaud RIVALS et Madame Annick CAMPAGNE sont présents.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Monsieur Christian BOUE est présent.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur s'engage irrévocablement à vendre à l'acquéreur les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes. De la même façon, l'acquéreur s'engage réciproquement à acquérir lesdits biens sous les mêmes réserves.

La présente promesse consacre donc un accord définitif des parties sur les éléments essentiels de la vente à venir et présente donc, dans la commune intention des parties, le caractère d'une promesse synallagmatique de vente. Elle ne pourra de ce fait être révoquée que d'un commun accord entre les parties, conformément à l'article 1193 du Code civil (ancien article 1134 alinéa 2).

Cependant, la vente ne sera parfaite entre les parties et ne produira ses effets que si toutes les conditions suspensives prévues aux présentes sont réalisées. Par ailleurs, il est convenu entre les parties que, nonobstant le caractère définitif du consentement des parties sur la présente convention, le transfert de propriété des biens objet des présentes et le paiement du prix de vente sont reportés au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

DESIGNATION

La pleine propriété de :

ARTICLE 1 : MONLAUR BERNET (Gers)

Une maison à rénover avec dépendances non attenantes, l'ensemble étant équipé de panneaux photovoltaïques, situé(e) à MONLAUR BERNET (32140), parcelles de diverses natures, le tout figurant au cadastre sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	1092	AUX SARROULETS	90 a 80 ca
	A	1335	AUX FACHATS	02 a 64 ca
	A	1572	AUX SARROULETS	43 a 78 ca
	A	1573	AUX SARROULETS	01 a 30 ca
	A	1574	AUX SARROULETS	12 a 24 ca
	A	1576	AUX SARROULETS	18 a 73 ca
	A	1621	AUX SARROULETS	11 a 72 ca
	A	1637	AUX FACHATS	32 a 96 ca
	A	1698	AUX BOUZIGUES	15 a 49 ca
	A	1699	AUX FACHATS	65 a 74 ca
	A	1831	AUX FACHATS	59 a 73 ca
	A	1832	BOUZIGUES	11 a 32 ca
	A	1833	BOUZIGUES	10 a 72 ca
	A	1834	BOUZIGUES	96 ca
Contenance totale				03 ha 78 a 13 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers), le 1er avril 2000, publié au service de la publicité foncière de AUCH, le 24 mai 2000 volume 2000 P numéro 3070.

2°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers) le 1er avril 2000, publié au service de la publicité foncière de AUCH, le 09 juin 2000 volume 2000 P numéro 3369.

3°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Roland BEGOLE, notaire à LOURES BARROUSSE, le 03 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de AUCH.

Usage - L'acquéreur déclare destiner les biens acquis à usage d'habitation, et, en conséquence, avoir connaissance des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

ARTICLE 2 : MONLAUR BERNET (Gers)

Un ensemble de parcelles de diverses natures situé(e) à MONLAUR BERNET (32140), figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	0225	AUX FACHATS superficie d'environ	10 a 00 ca
	A	1639	AUX FACHATS	44 a 07 ca
	A	1640	AUX FACHATS superficie d'environ	60 ca
	A	1668	AUX BOUZIGUES superficie d'environ	29 a 40 ca
Contenance totale				84 a 07 ca

Division cadastrale - Ledit immeuble à détacher d'un immeuble de plus grande importance :

- cadastré section A, numéro 225, lieudit Aux Fachats, pour une contenance totale de 0ha 52a 78ca,

- cadastré section A, numéro 1640, lieudit Aux Fachats, pour une contenance totale de 0ha 00a 67ca,

- cadastré section A, numéro 1668, lieu-dit Aux Bouzigues, pour une contenance totale de 0ha 75a 60ca.

dont le surplus après division restent appartenir au propriétaire.

L'immeuble vendu figure sous teinte verte sur le plan demeuré ci-annexé.

Mandat pour établir le document d'arpentage - D'un commun accord entre elles, les parties donnent pouvoir à Monsieur Stéphane BERNARD, géomètre-expert à MIRANDE, à l'effet d'établir le document d'arpentage nécessaire à la publication

de l'acte authentique de vente, dont les frais seront supportés par le BENEFICIAIRE.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers), le 1er avril 2000, publié au service de la publicité foncière de AUCH, le 24 mai 2000 volume 2000 P numéro 3070.

2°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent TRILHA, notaire à MASSEUBE (Gers) le 1er avril 2000, publié au service de la publicité foncière de AUCH, le 09 juin 2000 volume 2000 P numéro 3369.

3°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Roland BEGOLE, notaire à LOURES BARROUSSE, le 03 juillet 2015, publié au service de la publicité foncière de AUCH.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte VERTE sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Absence de meubles et objets mobiliers - Les parties déclarent qu'aucun meuble ou objet mobilier, ni aucun élément de cuisine, intégrée ou non, n'est vendu avec l'immeuble objet des présentes.

Visite des lieux - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

INTERVENTIONS

Donateur - Monsieur Christian BOUE, en sa qualité de donateur de l'immeuble aux termes d'un acte dressé par Maître Laurent TRILHA, Notaire à MASSEUBE (32140), le 1er avril 2020, déclare consentir à la présente promesse, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, de manière à préserver l'acquéreur, et tous tiers détenteurs postérieurs, de toute action en réduction ou en revendication de l'immeuble.

Au surplus, Monsieur Christian BOUE déclare renoncer purement et simplement et définitivement, en ce qui concerne l'immeuble objet de la présente promesse, à l'interdiction d'aliéner et au droit de retour stipulés dans l'acte de donation sus-énoncé, ainsi qu'à l'action révocatoire dont il pourrait se prévaloir, tant

en vertu de la loi qu'en vertu des stipulations expresses de cet acte en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT CINQUANTE-SIX EUROS (161.656,00 €).

Se décomposant comme suit :

Montant de l'acquisition des biens immobiliers : 105.000,00 euros

Prise en charge du montant en capital restant dû au 15 septembre 2021, concernant l'installation du photovoltaïque dont 56.656,00 euros (échéanciers ci-annexés).

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS (12.800,00 €).

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

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

POUR L'ARTICLE 1 :

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence "ABAFIM", titulaire de la carte professionnelle numéro CPI 6501 2016 000 005 9555, en vertu du mandat qu'il lui a donné, sous le numéro AF 22693.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé par son mandant, à titre irréductible, la somme, T.V.A. incluse, de DIX MILLE EUROS (10.000,00 euros), à titre de rémunération,, due par le vendeur.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

Pour ce faire, les parties autorisent dès à présent tout tiers détenteur à effectuer ce versement par priorité à tous autres.

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, il est rappelé que seule la partie figurant au mandat en qualité de redevable des honoraires devra verser au mandataire, à titre d'indemnité forfaitaire, la

somme de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €).

Dans ce cas, à titre strictement conventionnel entre elles, les parties aux présentes conviennent d'ores et déjà que l'acquéreur devra alors rembourser la moitié de cette somme au vendeur, redevable de la rémunération due à l'Agence conformément au mandat.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-dessus sous le titre "Environnement - Santé publique".

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, dans les dix dernières années.

Certificat de conformité - le vendeur déclare qu'il n'est pas en mesure de justifier de la conformité de la construction avec les prescriptions du permis de construire.

Par suite et s'agissant d'une construction effectuée depuis plus de 10 ans, l'acquéreur déclare être parfaitement informé, pour l'hypothèse d'une non-conformité des travaux de construction avec les prescriptions du permis de construire, des sanctions éventuellement applicables :

NATURE DE LA SANCTION	DELAI DE PRESCRIPTION
Sanctions administratives	IMPREScriptIBLES - interdiction de raccordement aux réseaux :

	<p>électricité, eau, gaz, électricité, téléphone ...</p> <p>- obligation de régulariser à l'occasion d'un nouveau permis : dès lors qu'un permis est demandé sur une construction existante irrégulière, le nouveau permis ne pourra être délivré que si la situation actuelle est régularisée, c'est à dire si la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la construction. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratiques inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien en empêchant les travaux de modifications.</p> <p>- impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (article L.111-15 du Code de l'urbanisme)</p>
--	--

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, l'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble présentement vendu.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention de l'acquéreur a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

A toutes fins utiles, le vendeur déclare :

- en ce qui concerne les limites de propriété : les biens objet des présentes ne sont pas bornés.

L'attention de l'acquéreur a été attirée sur l'absence de valeur probante de ces renseignements et déclarations en cas de litige, ceux-ci ne résultant que de présomptions susceptibles de contestation ou de preuve contraire.

Malgré ces mises en garde, et compte tenu du coût d'une opération de bornage, l'acquéreur a expressément déclaré :

- ne pas vouloir procéder à un bornage,
- accepter l'acquisition des biens en prenant à sa charge le risque de litige et de contestation pouvant exister à l'avenir en l'absence d'un tel bornage,
- faire cette acquisition à ses risques et périls concernant l'aléa pouvant exister

quant à la décision du tribunal en cas de litige sur les limites de propriété.

Information des parties sur les sanctions applicables – Les parties reconnaissent que le notaire leur a rappelé les sanctions frappant les constructions irrégulières, et notamment :

1°) Les sanctions pénales : conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement reproduit, les travaux ne respectant pas les obligations d'urbanisme sont un délit prescriptible dans un délai de six ans à compter de leur achèvement. En cas de condamnation, le tribunal peut condamner le propriétaire à la démolition ou à la mise en conformité, avec prescription trentenaire.

« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L.421-1 à L.421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé. »

2°) Les sanctions civiles : conformément aux dispositions de l'article 1240 du Code civil, toute personne peut agir en responsabilité contre le propriétaire de la construction, en apportant la preuve de la violation de la servitude d'urbanisme, afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité de la construction. Elle s'exerce dans les cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble, s'il a été construit sans permis ou en méconnaissance d'un permis.

Si l'immeuble est édifié conformément à un permis de construire, seule l'action en démolition pourra être exercée contre le propriétaire dans les deux ans de la décision devenue définitive d'annulation du permis pour excès de pouvoir, par la juridiction administrative. L'action en responsabilité du constructeur, afin d'obtenir des dommages et intérêts, peut être engagée dans les deux ans après l'achèvement des travaux, si le permis a été annulé pour excès de pouvoirs et déclaré illégal par la juridiction administrative.

La commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut intenter une action en démolition ou en mise en conformité d'une construction dans les dix ans de l'achèvement de celle-ci (article L.480-14 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II).

Enfin le préfet peut agir en démolition, selon l'article L.600-6 du Code de l'urbanisme, dans les deux ans de la décision devenue définitive de la juridiction administrative, visant à annuler un permis de construire pour motif non susceptible de régularisation.

3°) Les sanctions fiscales : l'administration peut demander le paiement des taxes et redevances majorées des pénalités de retard, indépendamment du caractère licite ou non d'une construction. Sauf exception, le droit de reprise de l'administration s'exerce pendant 6 ans.

4°) Les sanctions administratives :

- impossibilité de raccordement : les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

- obligation de régulariser à l'occasion d'un nouveau permis : dès lors qu'un permis est demandé sur une construction existante irrégulière, le nouveau permis ne pourra être délivré que si la situation actuelle est régularisée, c'est-à-dire si la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la construction. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratiques inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien en empêchant les travaux de modifications.

- impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

A cet égard, le vendeur déclare que :

I - L'immeuble est grevé d'une servitude de d'accès, constituée aux termes de l'acte de donation partage en date du 27 novembre 1995, ci-dessus relaté, il a été constituée les servitudes ci-après littéralement retranscrites,

- servitude de passage au profit de la parcelle section A 1643 commune de MONLAUR BERNET (32140) et grevant la parcelle section A 1642 commune de MONLAUR BERNET (32140).

Ladite servitude constitué pour permettre l'accès à la parcelle A 1643 enclavée.

- Servitude de passage au profit de la parcelle section A 1574 et 1092, commune de MONLAUR BERNET (32140) grevant la parcelle section A 1621.

Ladite servitude constituée pour permettre l'accès des parcelles A 1574 - A 1092 et A 1642.

- Aux termes de l'acte reçu par Maître de PELICHY en date du 03 juillet 2015, il a été rappelé diverses servitudes littéralement retranscrites dans les annexes des présentes.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asseoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera réglé par l'acquéreur au jour de la réitération des présentes, par acte authentique, à titre forfaitaire et définitif, au vu du dernier avis émis.

En outre, il est ici rappelé que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Contrats d'abonnement - Assurances - Il continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité.

A ce sujet, l'acquéreur déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité. Le vendeur s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Il fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

A ce sujet, il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le vendeur et qui lui a été remis.

Réseau intérieur - Il existe dans le bien vendu un réseau intérieur tel que défini aux articles L.345-1 et suivants du Code de l'énergie. L'acquéreur reconnaît en avoir été informé préalablement aux présentes, en faire son affaire personnelle et en poursuivre la gestion.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

Toutefois, et par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, le coût des pièces suivantes restera à la charge exclusive du vendeur, qui accepte :

- frais d'établissement du dossier de diagnostic technique.

En conséquence, l'acquéreur verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (525,00 €).

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'acquéreur et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des

présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

Cependant, dans l'hypothèse où l'acquéreur exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

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 de l'immeuble vendu comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis à l'acquéreur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1er janvier 1949.

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 11 mai 2020 par le cabinet AC ENVIRONNEMENT, Diagnostics immobiliers, demeurant à MERIGNAC 33700) 6 rue Joule, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que les conséquences liées à la classification sont les suivantes :

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classe	Conséquences
Inférieur aux seuils		0	
Supérieur aux seuils	Non dégradé ou non visible	1	Surveillance de l'état des revêtements préconisée
	Etat d'usage	2	Surveillance de l'état des revêtements préconisée
	Dégradé	3	Travaux obligatoires

Ce constat révèle :

CLASSE 2 : PRESENCE DE REVETEMENTS EN ETAT D'USAGE

- la présence de revêtements en état d'usage contenant du plomb à une concentration supérieure aux seuils définis par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique par les soins du notaire, conviennent à cet égard que l'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du vendeur.

En conséquence il assumera seul et sans aucun recours contre le vendeur, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble objet des présentes.

Enfin, le notaire a également rappelé aux parties l'obligation qui pèse sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 précité de communiquer une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne amenée à y effectuer des travaux.

ABSENCE DE REVETEMENTS CLASSE 3

En conséquence le vendeur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de l'acquéreur, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés ou non qui pourraient affecter l'immeuble, du fait de la présence de revêtements contenant du plomb dans celui-ci.

Le notaire a par ailleurs attiré l'attention de l'acquéreur sur l'importance de veiller à l'entretien des revêtements en cause afin d'éviter leur dégradation future.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-15 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit un état précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code, lequel état est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que cet état a été établi le 11 mai 2020, par la société susnommée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En outre, l'acquéreur déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Termites - L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 11 mai 2020 par la société susnommée, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz. En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - Le propriétaire déclare que l'immeuble comporte une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans et entre dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 dudit code, le propriétaire a produit un état de cette installation intérieure d'électricité en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, lequel état est demeuré ci-annexé.

Il est ici précisé que cet état a été établi, le 11 mai 2020, par la société susnommée, répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation et de ses textes d'application.

De cet état, il résulte les éléments suivants :

De cet état, il résulte les éléments suivants : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent. L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation imposant la délivrance du diagnostic de performance énergétique à l'acquéreur.

Toutefois, ledit immeuble n'étant pas équipé d'un dispositif de chauffage, l'acquéreur déclare renoncer à l'obtention dudit document et, parfaitement informé qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et décharge le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Etat des risques et pollutions - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat : Zone faible 02
- à potentiel radon : Zone faible 01

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Gers le 28 mars 2013 sous le numéro 2013087-0007.

En conséquence, un état des risques et pollutions, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- Que le risque pris en compte est : mouvement de terrain
- Que les biens vendus sont situés en zone de sismicité 2

L'acquéreur reconnaît être informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - Il résulte de la consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) que l'immeuble est soumis aux risques suivants : .

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Gers, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, il est ici précisé que l'immeuble vendu n'est pas situé dans une commune dotée d'un réseau

d'assainissement collectif au sens de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique et qu'il n'est pas desservi par une installation individuelle d'assainissement de quelque type que ce soit.

L'acquéreur reconnaît expressément et irrévocablement avoir reçu toutes les informations concernant la législation relative à l'assainissement telle qu'elle figure notamment à l'article L.1331-1-1 du code précité et déclare vouloir faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés à l'absence d'assainissement collectif ou individuel, sans aucun recours contre le vendeur, celui-ci n'étant tenu, à cet égard, à aucune garantie.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le propriétaire s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Immeuble non concerné par le Pyralène – Il est ici spécialement précisé que l'immeuble n'est ni équipé ni vendu avec un appareil contenant du pyralène ou une autre substance de type arochlor ou askarel, plus communément désignés sous le terme de « PCB ».

Prévention du risque légionellose - A titre d'information, il est ici précisé que la légionellose est une maladie d'origine bactérienne, potentiellement mortelle. Elle entraîne une infection pulmonaire aigüe. L'émergence récente de cette maladie s'explique par son affinité pour les systèmes modernes d'alimentation en eau comme les tours de refroidissement, les climatiseurs, les bains à jet, les bains à remous (jacuzzi), les canalisations d'eau chaude, etc.

A ce sujet, il est ici déclaré que le bien objet des présentes ne se trouve pas concerné par la réglementation relative à la prévention du risque légionellose.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.129-8, R.129-12 et R.129-13 du Code de la construction et de l'habitation.

Panneaux photovoltaïques - Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé de quatre unités d'installation de panneaux solaires photovoltaïques, réalisée en décembre 2016 par la société COM ENERGIE ayant son siège social à TOULOUSE (31400), 122 chemin de Nicol, installateur immatriculé au RCS sous le numéro 754 079 580 délivrant une puissance maximale de 09 KWH par unité installée., pour chaque installation.

Chaque installation possède son propre onduleur ainsi que son propre compteur de production.

A ce sujet, il déclare également avoir obtenu les autorisations suivantes :

Déclaration préalable de travaux à la Mairie de MONLAUR BERNET (Gers) du qui sera fournie par le Vendeur avant l'acte de vente.

Quatre contrats d'achat de la production d'électricité ont été signés avec ENEDIS à savoir :

- contrat n° BTA0602024 prenant effet à la date de mise en service du raccordement de l'installation, soit le 20 juillet 2017 et arrive à échéance le 19 juillet 2037.

- contrat n° BTA0603651 prenant effet à la date de mise en service du raccordement de l'installation, soit le 20 juillet 2017 et arrive à échéance le 19 juillet 2037.

- contrat n° BTA0623645 prenant effet à la date de mise en service du raccordement de l'installation, soit le 25 juillet 2017 et arrive à échéance le 14 juillet 2037.

- contrat n° BTA0623665 prenant effet à la date de mise en service du raccordement de l'installation, soit le 20 juillet 2017 et arrive à échéance le 19 juillet 2037.

Chaque contrat est ci-annexé..

Le vendeur s'engage à faire procéder à la mutation du contrat au profit de l'acquéreur auprès de l'exploitant, dans les mêmes conditions.

L'acquéreur s'engage à cet égard à soumettre la SCI en cours de constitution, qu'il doit se substituer pour l'acquisition, au régime de la TVA, la vente de la production d'électricité étant obligatoirement placée sous le régime de la TVA.

Le notaire rappelle à l'acquéreur qu'il lui appartient de s'assurer spécialement contre les risques spécifiques à ce type d'installation auprès de son assureur. L'acquéreur déclare en avoir parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où l'acquéreur pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

L'acquéreur déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait

intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** qui pourraient être révélés par le certificat d'urbanisme dont la demande devra être effectuée dans les huit jours des présentes par le vendeur ou qui résulteraient de la situation locative.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 b) du Code de l'urbanisme qui mentionne la possibilité de réaliser l'opération suivante, savoir, rénovation de la maison d'habitation.

Il devra être justifier de l'obtention dudit certificat **au plus tard le 30 juillet 2020** ;

A défaut de production dudit certificat d'urbanisme à cette date, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, et le vendeur pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

- Que les époux acquéreurs soient tous deux encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

- Que la COMPAGNIE D'AMENAGEMENT DES COTEAUX DE GASCOGNE accorde la mise à disposition à l'acquéreur des parcelles section A numéro 1692 b , c et d permettant l'accès au Lac.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'acquéreur déclare vouloir financer tout ou partie du prix d'acquisition avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : TOUTES BANQUES

Montant du prêt : 330.000,00 euros

Taux d'intérêt **maximum** : 1,5 % hors assurances

Durée **maximale** du prêt : 20 ans

Il s'oblige à déposer ses demandes de prêt d'ici le 15 JUILLET 2020 et à en justifier aussitôt au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte en lui en adressant le double.

Par suite, et conformément aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, d'ici le --- et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par l'acquéreur des offres de prêts établies conformément aux dispositions des articles L.313-24 et suivants du Code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au plus tard le ---, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du vendeur et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et toute somme versée par l'acquéreur lui sera immédiatement restituée sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si l'acquéreur veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

RETIRER LES LIGNES INUTILES

TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	
COUT TOTAL D'ACQUISITION	
Prix de vente	161.656,00 €
Provision sur frais d'acte de vente	12.800,00 €

Provision sur frais relatif au(x) prêt(s) (*)	€
Frais de négociation agence	€
Frais de négociation étude	€
Montant total de l'acquisition	174.456,00 €
FINANCEMENT	
Prêt(s) bancaire(s)	330.000,00 €
Deniers personnels ou assimilés	0 €
	174.456,00 €

(*174) A ce sujet il est précisé que le montant des frais du ou des prêts ne pourra être déterminé qu'en fonction du type de prêt et des garanties exigées par la banque.

CLAUSE PENALE

Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives susmentionnées, pour le cas où l'une quelconque des parties se refuserait à signer l'acte authentique de vente après avoir été mis en demeure par l'autre de s'exécuter, elle s'engage à lui verser une somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €) à titre de dommages et intérêts forfaitaires sans que cette stipulation de dommages et intérêts puisse nuire, en aucune façon, au droit de chacune d'elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici rappelé les termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil (ancien article 1152) ci-après littéralement rapportés : « *Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* ».

DEPOT DE GARANTIE – SEQUESTRE

L'acquéreur s'engage à verser, au plus tard dans les huit jours des présentes, la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), à titre d'acompte, en la comptabilité de Maître Philippe CADILHAC, notaire soussigné, qui la détiendra pour son compte.

En outre, à défaut de versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, si bon semble au vendeur, sans qu'aucune formalité ni notification préalable à l'acquéreur ne soit nécessaire.

Pour le cas où l'acquéreur pourrait se prévaloir d'un droit de rétractation et en userait, le dépôt de garantie lui serait restitué dans le délai de 21 jours prévu par la loi et le séquestre serait valablement déchargé de sa mission par la restitution de cette somme.

Sort du versement - En cas de réalisation de l'acte authentique de vente, cette somme s'imputera de plein droit et à due concurrence sur le prix de vente et les frais de l'acte dus par l'acquéreur.

A l'inverse, l'acquéreur ne pourra recouvrer la somme versée à titre d'acompte que s'il justifie de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées. Il devra alors apporter la preuve que cette défaillance ne provient ni de son fait, ni de sa négligence. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au vendeur par application et à due concurrence de la clause pénale ci-dessus stipulée.

Le présent versement ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes tel que prévu à l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se délier de leur engagement.

REALISATION DE LA PROMESSE

Durée - La présente promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 AOUT 2020.

La régularisation de l'acte de vente devra donc, en principe, intervenir avant cette date.

Si à cette date les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires sans pouvoir dépasser 15 jours.

De plus, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

Modalités de réalisation - Il est expressément convenu que si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée selon les modalités et dans les délais ci-dessus définis, la présente promesse serait alors considérée comme caduque et non avenue et les parties libérées de tout engagement, sauf les effets de la clause «dépôt de garantie» ci-dessus.

Dans le cas contraire, l'acte authentique constatant la réalisation de l'acte de vente sera reçu par Maître Philippe CADILHAC dans le délai ci-dessus, moyennant le versement par l'acquéreur, du prix et des frais nécessaires à la réalisation des présentes, par virement bancaire sur le compte de l'étude.

Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par l'acquéreur au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

Si l'acte de vente n'était pas spontanément régularisé dans ce délai, l'acquéreur pourrait en demander la réalisation par acte extra-judiciaire, par lettre simple remise au vendeur ou en l'Office du notaire soussigné, contre décharge. Cette demande devra être accompagnée du versement par ce dernier du prix de vente et des

frais de réalisation.

Enfin, la date de réalisation de la promesse ci-dessus fixée, ne constitue pas un terme extinctif de l'obligation des parties mais le point de départ du délai à partir duquel chacune des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter.

Non réitération de la vente - Si l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes était réalisé et que l'une des parties se refusait à réitérer la vente dans le délai fixé, l'autre pourrait, après l'avoir vainement mis en demeure de régulariser l'acte authentique de vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander l'application de la clause pénale seule, ou faire constater la vente par voie judiciaire, et invoquer, le cas échéant, le bénéfice de la clause pénale et d'éventuels dommages et intérêts.

Si la non-réitération de l'acte de vente était imputable à l'acquéreur, la somme éventuellement versée à titre de dépôt de garantie s'imputerait à due concurrence sur celui de la clause pénale et serait immédiatement versée au vendeur.

Les parties donnent d'ores et déjà l'autorisation au dépositaire du dépôt de garantie pour se libérer de cette somme dans cette hypothèse.

Si aucune des parties ne demandait l'application de la présente clause dans un délai de UN mois à compter du jour prévu pour la réitération de l'acte de vente, la promesse de vente serait considérée comme caduque, et les parties entièrement libérées de toutes obligations.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La vente pourra avoir lieu, soit au profit de l'acquéreur, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituer.

Si le tiers substitué entendait financer tout ou partie du prix au moyen d'un prêt soumis aux dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, la substitution ne serait valable que si celui-ci a déjà obtenu le prêt nécessaire à son acquisition ou s'il justifie de son financement au moyen de deniers propres, ce dont il sera justifié par la mention manuscrite apposée aux termes de l'acte de substitution.

Il est bien entendu que dans le cas où la vente serait réalisée au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le vendeur aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le vendeur consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage

par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

Spécialement entre la date de ce jour et la date de l'entrée en jouissance de l'acquéreur, le vendeur s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Il est ici précisé que le vendeur devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le vendeur s'engage à laisser visiter le bien par l'acquéreur le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté d'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble présentement vendu.

INTERVENTION DU DONATEUR

Monsieur Christian BOUE, donateur de l'immeuble vendu aux termes d'un acte dressé par Maître Laurent TRILHA, Notaire à MASSEUBE (32140), le 1er avril 2020, déclare consentir à la vente projetée, en application de l'article 924-4 alinéa 2 du Code civil, de manière à préserver l'acquéreur, et tous tiers détenteurs postérieurs, de toute action en réduction ou en revendication de l'immeuble vendu.

Au surplus, Monsieur Christian BOUE déclare renoncer purement et simplement et définitivement, en ce qui concerne l'immeuble objet de la vente, à

l'interdiction d'aliéner et au droit de retour stipulés dans l'acte de donation susénoncé, ainsi qu'à l'action révocatoire dont il pourrait se prévaloir, tant en vertu de la loi qu'en vertu des stipulations expresses de cet acte en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le changement d'usage s'étend : *« aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable. »*

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire ou du Maire d'arrondissement, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété. L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

L'acquéreur reconnaît que le notaire l'a informé des dispositions des articles L.631-7, L.631-7-1 A et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatifs au changement d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation ainsi que des conséquences pouvant résulter de l'inobservation de ces textes.

Ainsi, si l'acquéreur entend affecter directement ou indirectement tout ou partie du bien objet des présentes à un autre usage que l'habitation, il devra obtenir une autorisation préalable du maire de la commune.

Par ailleurs, il est ici précisé que :

- la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage sauf si ce local constitue la résidence principale du bailleur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, savoir un logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la construction et de l'habitation et que la location de cette résidence principale n'excède pas 120 jours par an conformément à l'article 145 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN ;

- la notion de local professionnel telle qu'analysée par la Cour de cassation s'entend du local où s'exerce régulièrement une profession, que celle-ci soit civile ou commerciale et que le changement de nature de l'activité professionnelle n'entraîne pas changement d'affectation au sens de l'article L.631-7 susvisé.

A ce sujet, l'acquéreur déclare ne pas vouloir à ce jour affecter tout ou partie des biens objets des présentes à un usage autre que l'habitation.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportés :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

Le notaire avertit le BENEFICIAIRE que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux.

INFORMATION SUR LA PLUS-VALUE DES PARTICULIERS

Le notaire rédacteur des présentes a spécialement averti le vendeur 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.

- 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 déposés et versés par le vendeur, 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 vendeur s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard le jour de la régularisation de l'acte de vente par acte authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre de dépôt de garantie ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DECES

En cas de décès du vendeur ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse de vente ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'acquéreur ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité, et toute somme versée à titre de dépôt de garantie lui sera alors purement et simplement restituée.

FORMALITES

L'acquéreur dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

Par suite, le présent acte sera présenté à la formalité de l'enregistrement.

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.

En outre, il sera dû en tout état de cause au notaire soussigné, à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, une somme de QUATRE

CENTS EUROS (400,00 €) taxe à la valeur ajoutée incluse, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

DEMANDE DE PIECES

Le vendeur 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 aux présentes.

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

FRAIS

Les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'acquéreur qui s'oblige à leur paiement.

DECLARATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.551-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le Notaire susnommé a informé les parties des dispositions du I de l'article L.551-1 du Code de la construction et de l'habitation duquel il résulte qu'en cas de condamnation définitive de l'acquéreur à la peine d'interdiction d'acheter **un bien immobilier à usage d'habitation** ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement prévue au 2° du I de l'article 225 26 du Code pénal, au 3° du IV et au deuxième alinéa du V de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique ainsi qu'au 3° du VII et au deuxième alinéa du VIII de l'article L.123-3, au 3° du III et au deuxième alinéa du IV de l'article L.511-6 et au 3° du II et au deuxième alinéa du III de l'article L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'acte authentique ne peut être signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

En conséquence, l'acquéreur déclare ne pas avoir fait l'objet d'une telle condamnation.

Conformément à l'obligation qui lui en est faite aux termes des dispositions du deuxième alinéa de l'article L.551-1 susvisé, le notaire rédacteur interrogera, sous forme électronique, le bulletin n°2 du casier judiciaire de l'acquéreur préalablement à la régularisation authentique de l'acte de vente.

Il est ici précisé que cette même législation s'applique aux associés ou mandataires sociaux en cas d'acquisition par une société civile immobilière ou une société en nom collectif.

FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L.271-1 alinéas 1 et 2 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'acquéreur sont ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes".

Par ailleurs, conformément à l'article D.271-6 du même code, sont ci-après littéralement rapportées les dispositions de l'article L.271-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

L'acquéreur déclare :

- avoir parfaite connaissance de ces dispositions,
- être spécialement informé qu'une copie des présentes lui sera notifiée, par les soins du notaire soussigné, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes

pour la détermination de la date de réception ou de remise,
- que le délai de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de cette notification,
- et que la faculté de rétractation dont il dispose, pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au notaire expéditeur de la notification, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise.

L'acquéreur déclare en outre avoir parfaite connaissance qu'une fois exercée cette faculté de rétractation, elle sera considérée comme définitive, quand bien même le délai de dix jours ne serait pas expiré.

Les notifications par lettre recommandée avec accusé de réception pourront être réceptionnées et signées indifféremment par l'un ou l'autre des époux acquéreurs, qui se donnent respectivement pouvoir à cet effet.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire rédacteur des présentes.

DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le vendeur ou le cédant déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"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."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code Civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

MODALITES DE DELIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur des présentes se réserve de n'adresser à l'Acquéreur, une copie authentique de celles-ci, qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire ou ayant droit.

L'Acquéreur donne son agrément à cette réserve.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Ces envois se feront par courrier électronique (e-mail) aux adresses communiquées par les parties :

Monsieur Franck BOUE : boue.gaec@wanadoo.fr

Monsieur Renaud RIVALS et Madame Annick CAMPAGNE :
info.elusio@gmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

RESOLUTION

Les parties conviennent que la résolution du présent contrat pourra résulter soit de l'application d'une clause résolutoire soit, en cas d'inexécution suffisamment grave, d'une notification du créancier au débiteur ou d'une décision de justice conformément aux dispositions de l'article 1224 du Code civil.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 délégué, 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 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 conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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.

Si les parties estiment, après avoir contactées 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle

figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à CASTELNAU-MAGNOAC, en l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

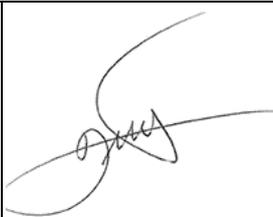
Monsieur Franck BOUE a signé à l'office le 30 mai 2020	
--	--

Monsieur Renaud RIVALS a signé à l'office le 30 mai 2020	
--	--

Madame Annick CAMPAGNE a signé à l'office le 30 mai 2020	
--	--

Monsieur Christian BOUE a signé à l'office le 30 mai 2020	
---	--

et le notaire Me CADILHAC
Philippe a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT LE
TRENTE MAI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Me CADILHAC', written in a cursive style within a rectangular box.