

100548102

BM/CC/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE**

**A PAU (Pyrénées-Atlantiques), 9, rue Louis Barthou, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Bruno MARTY, Notaire associé, membre de la Société par Actions
Simplifiée «Bruno MARTY et Marie-Agnès ETCHEGARAY, Notaires Associés »
titulaire d'un office notarial, à PAU, 9, rue Louis Barthou, soussigné,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Société dénommée SCI JARI, Société civile immobilière au capital de 1600 €, dont le siège est à TARBES (65000)50 bis avenue Maréchal Joffre identifiée au SIREN sous le numéro 450087085 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES.

ACQUEREUR

Monsieur Joël MENTION, responsable technique, demeurant à PAU (64000)
76 rue d'Etigny.

Né à CLERMONT (60600) le 3 août 1973.

Divorcé de Madame Isabelle Marie Andrée TISNÉ DABAN suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de PAU (64000) le 30 mars 2012, et non remarié.

Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Sarah LETELLIER, AESH, demeurant à TARBES (65000) 6 bd Mal de Lattre de Tassigny Rés. Debussy Bât 11.
Née à BAGNERES-DE-BIGORRE (65200) le 28 mars 1992.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Joël MENTION acquiert la pleine propriété indivise du BIEN objet de la vente à concurrence de moitié.

Madame Sarah LETELLIER acquiert la pleine propriété indivise du BIEN objet de la vente à concurrence de moitié.

PRETEUR

La Société dénommée LE CREDIT LYONNAIS, Société anonyme au capital de 2.037.713.591 €, dont le siège est à LYON 2ÈME ARRONDISSEMENT (69002), 18 Rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 954 509 741 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SCI JARI est représentée à l'acte par Monsieur Richard GLATIGNY, en sa qualité de co-gérant de la société et Madame Janine POTIN, en sa qualité de co-gérante, présents à l'acte.
- Monsieur Joël MENTION est présent à l'acte.
- Madame Sarah LETELLIER est présente à l'acte.

- La Société dénommée LE CREDIT LYONNAIS est représentée à l'acte par Madame Coralie CASAU, notaire stagiaire demeurant en cette qualité au sein de l'Office dénommé en tête des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés suivant délégation de pouvoir par Madame LE FLOCH Christine, Référente GEV de l'Unité Métier Crédit à la Direction des Paiements, Opérations et Services Clients, domiciliée à CLICHY CEDEX (92583), 7 Rue Charles Paradinas, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués, le 28 février 2017, par Madame Mireille PEGOT en sa qualité de Directeur Métier Crédits à la Direction des Paiements, Opérations et Services Clients domiciliée à VILLEJUIF (94800) 20 avenue de Paris, cette dernière ayant elle-même agit en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués, avec la faculté de substituer, par Madame Véronique RACOUSSOT, en sa qualité de Directeur des Paiements, Opérations et Services Clients, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte sous seing privé du 03 Octobre 2016. Madame Véronique RACOUSSOT, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, par Madame Laure BELLUZZO, Directeur Fonctionnement, membre du Comité Exécutif, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte reçu par acte sous seing privé du 03 octobre 2016. Madame Laure BELLUZZO, agissant en vertu des

pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Michel MATHIEU, Directeur Général au sens de l'Article L 225-51-1 du code de commerce, domiciliée à VILLEJUIF (94800), 20 avenue de Paris, suivant acte sous seing privé du 01 septembre 2016, Monsieur Michel MATHIEU, nommé Directeur Général au sens de l'article L 225-51-1 du code de commerce par délibération du Conseil d'Administration du CREDIT LYONNAIS en date du 10 février 2016.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SCI JARI

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Monsieur Joël MENTION

- Extrait d'acte de naissance.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Sarah LETELLIER

- Extrait d'acte de naissance.

- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les vendeurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "biens mobiliers" ou "mobilier", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend pour sa totalité en pleine propriété à l'ACQUEREUR, qui accepte, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Sur la commune de PUJO (HAUTES-PYRÉNÉES) 65500 8 Chemin du moulin,

Une maison à usage d'habitation comprenant:

- au rez-de-chaussée: une entrée, un séjour, un WC, une salle de bain, une cuisine

- à l'étage: deux chambres, un balcon, un bureau

A l'extérieur: deux abris

Terrain autour

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

B	829	8 chemin du moulin	00 ha 02 a 59 ca
---	-----	--------------------	------------------

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

DIVISION CADASTRALE

L'immeuble sus-désigné provient de la division d'une parcelle non bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par Monsieur Rémi PELTIER, géomètre expert à TARBES (65000) 14 rue du Corps Franc Pommiès, en date du 7 octobre 2009 sous le numéro 244.

Les parcelles originaires cadastrées section B numéro 229, 597 et 598 ont fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- Les parcelles cadastrées B 830, B 831 et B 832 préalablement vendues,
- La parcelle objet des présentes.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation. L'ACQUEREUR entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître TOULOUSE, notaire à TARBES le 6 novembre 2003 publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 16 décembre 2003 volume 2003P, numéro 6755.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (88.000,00 EUR),

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

FINANCEMENT PAR UN PRET

Le PRETEUR et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation en date du 20 mai 2021, reçue le 22 mai 2021 et acceptée par lui le 2 juin 2021, dont un exemplaire est annexé, ainsi qu'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital. Etant fait observer à l'ACQUEREUR que le PRETEUR devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

OBLIGATION DE REMBOURSEMENT

L'ACQUEREUR s'oblige à rembourser en principal et intérêts l'emprunt dont les caractéristiques sont ci-après énoncées.

Caractéristiques du prêt

Le prêt consenti aux conditions particulières suivantes :

Nature du prêt : Solution Projet Immo à taux fixe

Numéro de prêt : 5003500A4VR511AH

Objet financement : ACQUISITION + TRAVAUX

Montant du prêt en principal : CENT NEUF MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (109.749,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (84.749,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR)

Durée : 288 mois

Dont utilisation progressive en franchise partielle : 12 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 2 juillet 2022

- dernière échéance au plus tard le : 2 juin 2045

Prêt modulable sur 24 mois

Date de péremption de l'inscription : DEUX JUIN DEUX MIL QUARANTE-HUIT

Taux, hors assurance, de 1,67 % l'an

Le taux annuel effectif global ressort à 2,55 % l'an

Les assurances :

Le prêteur a souscrit pour le compte de l'emprunteur un contrat d'assurance groupe couvrant :

Monsieur Joël MENTION :

- Décès et perte totale et irréversible d'autonomie à hauteur de 50,00% en quotité minimale obligatoire et 50,00% en quotité complémentaire facultative choisie.

Madame Sarah LETELLIER

- Décès et perte totale et irréversible d'autonomie à hauteur de 50,00% en quotité minimale obligatoire et 50,00% en quotité complémentaire facultative choisie.

Coût total du prêt :

Intérêts : 22 497,07€

Frais garanties : 1679,00 €

Frais assurance obligatoire inclus dans les échéances : 3661,98,00€

Frais assurance obligatoire non inclus dans les échéances : 5507,22€

Frais de dossier : 800,00€

Coût total : 34 145,27€

VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (84.749,00 EUR) représentant le montant emprunté affecté au paiement du prix, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de l'acquisition.

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DÉCLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'ACQUEREUR déclare effectuer ce paiement, savoir :

- à concurrence de QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (84.749,00 EUR) au moyen des fonds empruntés comme il est dit ci-dessus,
- à concurrence du surplus au moyen de fonds propres.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

PRIVILÈGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN du privilège prévu par l'article 2374 paragraphe 2 du Code civil, à concurrence de la somme égale à la partie du prix payée au moyen des fonds prêtés en principal, intérêts, frais, indemnités et accessoires.

Le privilège bénéficiant au PRETEUR sera, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, conservé par l'inscription qui sera prise à son profit dans le délai de deux mois à compter de la date de signature des présentes.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHÉCAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement de la somme non garantie par le privilège de prêteur de deniers, du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, l'emprunteur affecte et hypothèque au profit du PRETEUR, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités le BIEN tel qu'il existe avec toutes dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve, ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités.

DÉSISTEMENT DE PRIVILÈGE ET ACTION RÉVOCATOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action révocatoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance, soit pour le LE CREDIT LYONNAIS :

- jusqu'au 2 juin 2048, en ce qui concerne le prêt d'un montant de CENT NEUF MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS (109.749,00 EUR).

IMPUTATION

Il est précisé que sur la somme ci-dessus payée s'impute celle de QUATRE MILLE QUATRE CENTS EUROS (4.400,00 EUR) représentant le montant de l'indemnité d'immobilisation versée aux termes de la promesse de vente conclue entre les parties et imputée sur les frais de la vente.

Somme dont le séquestre qui en avait été constitué se trouve déchargé.

DÉTERMINATION DE LA CONTRIBUTION DES ACQUÉREURS AU FINANCEMENT

Les ACQUEREURS sont informés que les quotités de propriété telles qu'indiquées dans l'acte sont intangibles et insusceptibles de varier a posteriori, à raison d'une absence de corrélation avec l'investissement financier réel de chacun d'entre eux.

Ils détaillent leurs apports, leurs obligations aux charges vis-à-vis des créanciers et fixent leurs contributions respectives à celles-ci et ce afin d'établir si nécessaire, lors de la liquidation de l'indivision qui s'effectuera au moment de la vente ou du partage du bien, l'existence de créances liées à un excès de contribution.

Ils déclarent que les quotités d'acquisition ont été calculées tenant compte du coût global de l'opération et de la prise en charge de chacun quant à son financement, ainsi qu'il est détaillé ci-après.

PRISE EN CHARGE DU FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Fonds personnels

Le surplus du financement est assuré par des fonds personnels à concurrence de DOUZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (12.569,58 EUR), financés par Monsieur.

Monsieur reconnaît qu'il aurait pu demander à ce que les quotités d'acquisition soient déterminées en fonction de sa contribution plus importante au regard de cet apport personnel.

Il n'entend pas y procéder mais les acquéreurs sont tout de même d'accord pour déclarer et reconnaître que cet apport de Monsieur sera générateur d'un droit à créance à son attention conformément aux règles qui seront énoncées ci-après.

Fonds empruntés

Les fonds empruntés représentent un montant total de 109 749,00€, emprunt constaté ci-dessus auprès du Crédit Lyonnais.

Les acquéreurs sont, au titre de l'obligation à la dette, solidaires de leur remboursement.

La prise en charge de ces remboursements sera assurée par eux de la façon suivante : Monsieur Joël MENTION à concurrence de 50% et Madame Sarah LETELLIER à concurrence de 50%%.

Cette convention est inopposable au créancier compte tenu de la solidarité rappelée ci-dessus.

S'il est dérogé à cette convention de répartition, il en sera tenu compte au jour de la liquidation de cette indivision, sous réserve d'en justifier à cette date.

L'assurance décès-invalidité, dans la mesure où elle serait mise en œuvre, profitera en toute hypothèse à l'indivision et ne sera pas constitutive d'une créance.

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT EXTÉRIEUR ULTÉRIEUR

En cas de financement extérieur ultérieur pour des travaux, il est conseillé aux acquéreurs d'établir également une convention de ce type afin de prévenir toute difficulté lors de la liquidation de l'indivision. A défaut le financement sera présumé proportionnel aux quotités acquises.

PRISE EN CHARGE D'UN FINANCEMENT PERSONNEL ULTÉRIEUR

Si l'un des indivisaires améliore l'état du bien indivis, ou si l'indivision retire un profit des dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble réalisées par l'un des indivisaires seul, ou pour un montant supérieur à sa part dans l'immeuble, il lui en sera tenu compte conformément aux dispositions de l'article 815-13 du Code civil.

INDUSTRIE PERSONNELLE

Il est fait observer que l'industrie personnelle des acquéreurs (leur travail) et celle de leurs ayants droit dans les travaux effectués, qu'ils soient d'entretien ou non, ne seront ni cause de créance ni cause d'indemnité.

VIE COURANTE

Les dépenses d'entretien, les charges courantes, les assurances, les impôts locaux, taxes et autres directement liés à l'usage de l'immeuble, seront supportés, au titre de l'obligation à la dette, par les acquéreurs sous la même proportionnalité que leurs droits de propriété, sauf à tenir compte de la solidarité en matière fiscale. Il sera tenu compte de la contribution effective de chacun d'entre eux lors de la liquidation de l'indivision, à charge pour le demandeur d'en justifier.

RÉPARTITION LORS DE LA REVENTE

Il conviendra de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment de la revente.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée pour la répartition du prix de revente, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, seront prélevés sur le prix de vente : l'impôt sur la plus-value éventuelle, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions.

Le reliquat du prix sera ensuite réparti de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra attribuer une quote-part sur le disponible du prix de revente qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Solde du prix multiplié par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisé par le Total des apports + total des mensualités réglées.

RÉPARTITION LORS DU PARTAGE

Il conviendra là aussi de distinguer si les sommes empruntées lors de l'acquisition seront ou non remboursées au moment du partage.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition sont remboursées

La proportion de propriété telle qu'arrêtée entre les indivisaires aux présentes sera celle qui sera utilisée par rapport à la valeur du bien au jour du partage pour

déterminer la soulte, sous réserve de l'apurement des comptes pouvant exister entre eux.

Les sommes empruntées lors de l'acquisition ne sont pas remboursées

Avant toute répartition entre les indivisaires, les impôts locaux et taxes exigibles ou à valoir, le solde des sommes empruntées, en capital, intérêts et accessoires, ainsi que les charges de toutes sortes exigibles ou estimées liées au bien indivis et à son utilisation, seront déduits de la valeur du bien indivis au jour de ce partage, en ce compris le cas échéant les frais attachés à la radiation des inscriptions si l'attributaire venait à ne pas reprendre le prêt.

La soulte sera déterminée de la manière suivante.

Chaque indivisaire se verra déterminer sa quote-part sur la valeur du bien indivis qui correspondra à son financement réel par rapport au financement global, selon la formule suivante :

Valeur nette du bien indivis multipliée par Apports personnels + montant des mensualités pris à sa charge divisée par le Total des apports + total des mensualités réglées.

ABSENCE DE CONVENTION DE SÉQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de TARBES 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

SCI JARIL l'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Acquisition suivant acte reçu par Maître TOULOUSE, notaire à TARBES le 6 novembre 2003 pour une valeur de soixante-seize mille deux cent vingt-cinq euros (76.225,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de TARBES 1, le 16 décembre 2003 volume 2003P, numéro 6755.

Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité :

- qu'elle est fiscalement transparente,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du centre des finances publiques de : TARBES CEDEX 09 P1 BRD DU MARECHAL JUIN
- qu'il a connaissance que s'il y a impôt sur la plus-value, la déclaration doit être déposée lors de la publication de la vente au fichier immobilier accompagnée du montant de l'impôt exigible.

L'impôt sur la plus-value, s'il existe, sera payé par la société venderesse et non par les associés qui resteront toutefois les redevables réels de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value.

Les associés, avec pour chacun d'eux, les droits sociaux suivants :

- Monsieur Richard GLATIGNY, titulaire de 14 parts sociales numérotées de 1 à 14.

- Madame Janine POTIN, titulaire de 2 parts sociales numérotées de 15 à 16.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du BIEN cédé sont détenues en pleine propriété par le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir d'impôt sur la plus-value à payer, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values.

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le VENDEUR déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TARBES CEDEX 09 - P1 BRD DU MARECHAL JUIN - TARBES CEDEX 09 et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

OBLIGATION DÉCLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

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

L'assiette des droits est de QUATRE-VINGT-HUIT MILLE EUROS (88.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	3 960,00
88 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	1 056,00
88 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	94,00
3 960,00			
TOTAL			5 110,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

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

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	88.000,00	0,10%	88,00

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPÉE

EXPOSÉ

PURGE DE LA FACULTE DE RETRACTATION

Les parties ont conclu, en vue de la réalisation de cette vente, une promesse de vente aux termes d'un acte reçu par Maître Bruno MARTY notaire à PAU le 31 mars 2021.

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BIEN étant destiné à l'habitation et l'ACQUEREUR étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficiait de la faculté de se rétracter.

Une copie de l'acte a été notifiée à chacun des acquéreurs avec son accord par lettre recommandée électronique le 2 avril 2021.

Aucune rétractation n'est intervenue de la part des acquéreurs dans le délai légal.

Une copie des courriels de notification ainsi que les accusés de réception sont annexés.

Les conditions suspensives étant à ce jour levées, les parties requièrent le notaire de procéder à la signature de l'acte authentique de vente.

FINANCEMENT

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'ACQUEREUR et le PRETEUR, sans le concours du notaire.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

En cas d'incendie total ou partiel du BIEN et constructions compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'ACQUEREUR, le PRETEUR exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930. A cet effet, l'ACQUEREUR cède et transporte au profit du PRETEUR, qui accepte, une somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par lui en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Le PRETEUR pourra recevoir cette indemnité directement sur sa simple quittance, hors la présence et le concours de l'ACQUEREUR.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du notaire et aux frais de l'ACQUEREUR.

Etant ici précisé que le BIEN est assuré contre l'incendie auprès du CREDIT LYONNAIS, en date du 17 juin 2021.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le VENDEUR déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.

Un état hypothécaire délivré le 8 juin 2021 et certifié à la date du 4 juin 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

il n'en existe pas d'autres que celles-ci-après littéralement relatées :

- 1) Aux termes d'un acte reçu le 8 janvier 2010 par Maître Albert PUJOL-CAPDEVIELLE, notaire à TARBES, relatée ci-après :

«

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle du présent acte, L'ACQUEREUR désirant avoir un droit de passage sur une bande de terrain jouxtant au Nord le bien objet des présentes, LE VENDEUR constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage sur le fonds servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné :

« Désignation du fonds servant
Sur la commune de PUJO (65500) lieudit "Le Village".

Un immeuble en nature de maison à usage d'habitation avec dépendances bâties et non bâties, cadastré sous les références suivantes :

Sect	Numéro	Lieu dit	Contenanc e		
			h a	a	c a
B	829	Le Village		02	5 9

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

Référence de publication du fonds servant

Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus au paragraphe 'Effet relatif'.

Désignation du fonds dominant

Sur la commune de PUJO (65500) lieu dit "Le Village".

Un immeuble en nature de maison à usage d'habitation avec dépendances bâties et non bâties, le tout d'un seul tenant cadastré sous les références suivantes :

Sect	Numéro	Lieu dit	Contenanc e		
			ha	a	c a
B	830	Le Village		0 1	2 8
B	831	Le Village		0 2	2 3
B	832	Le Village			9 4
<i>Contenance totale</i>				0 4	4 5

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS DOMINANT'.

Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Accès à l'immeuble présentement vendu par une entrée aménagée au Nord de celui-ci.

Assiette de la servitude

Cette servitude s'exercera sur la partie de terrain figurant en hachuré et entourée d'un liseré rouge sur le plan visé et approuvé par les parties, qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Conditions d'exercice de la servitude

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par L'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Dans le cas où des portails d'accès au chemin et au fonds dominant seraient mis en place, ils devront toujours être refermés après leur ouverture. À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empièvements nécessaires, les frais de son entretien ou de sa réparation, ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails, seront à la charge exclusive des utilisateurs et proportionnellement à leur nombre. L'ACQUEREUR, futur propriétaire du fonds dominant, s'engage expressément à supporter sa quote-part, laquelle sera ultérieurement à la charge des propriétaires successifs de ce fonds.

En outre, tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds dominant et servant.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR. »

- 2) Aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre LASGLEIZES Notaire à VIC EN BIGORRE le 27 juillet 1974 a été créé une servitude ci-après relatée littéralement :

« 1° Mr et Mme LONCAN, propriétaires de la parcelle située commune de PUJO, figurant au plan cadastral rénové de ladite commune, section B N° 229 Lieudit "Le Village", d'une contenance de trois ares soixante quinze centiares,

Laquelle dépend de la communauté existant entre eux, au résultat de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes de l'acte reçu par Me THOUVENOT Notaire à FONTENAY SOUS BOIS, le vingt cinq février mil neuf cent soixante quatre analysé dans l'origine de propriété établie en tête des présentes,

Concèdent à titre de servitude perpétuelle sur ladite parcelle

Au profit de l'ensemble des parcelles appartenant actuellement à Mr MARGALEJO, et cadastrées Section B numéros 596 et 599 dont l'origine et la désignation sont mieux établies ci-dessus ; B numéros 222, 225, 226, Village, ensemble de 28a 25ca, lui provenant de la donation-partage sus-analysée ; B N° 223 Village de 3a 48ca, lui provenant de l'acquisition sus relatée, et B N° 224 Village qui va lui être cédé,

Une servitude de passage qui englobera celle déjà existante, et se trouvera ainsi portée à une largeur de cinq mètres.

Cette servitude s'exercera en tout temps et saison et de toutes manières au profit du fonds bénéficiaires.

2° Mr MARCALEJO, propriétaire de la parcelle située commune de PUJO, cadastrée section B N° 599 Lieudit "Le Village" d'une contenance de un are quatre vingt six centiares,

Au résultat de l'acte d'acquisition reçu par Me PONS notaire susnommé le six avril mil neuf cent soixante trois, plus amplement analysée dans l'origine de propriété ci-dessus établie,

Concède à titre de servitude perpétuelle sur l'angle Sud-Est de ladite parcelle,

Au profit des parcelles qui vont être cédées à Mr et Mme LONCAN, cadastrées ci-dessus, section B Numéros 597 et 598,

Une servitude de passage de cinq mètres de largeur sur une longueur de quatre mètres ;

Cette servitude s'exercera en tout temps et saison et de toutes manières, au profit du fonds bénéficiaire. »

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règle ce jour directement au VENDEUR, qui le reconnaît, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le VENDEUR déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le VENDEUR déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confère à cet effet mandat au VENDEUR, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 15 avril 2021, sous le numéro CU 065372 21.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de l'ACQUEREUR est le suivant :

« *Le Maire au nom de la Commune,*

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 8 CHE DU MOULIN (cadastré 65372 B 829), présentée par Maître MARTY, et enregistrée par la mairie de PUJO sous le numéro CU 065 372 21 00006 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la carte communale approuvée le 13 décembre 2007,

CERTIFIE

Article UN : Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article DEUX : Le terrain est situé dans :

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

Art. L.111-6 à L.111-10, art.R111-2, R.111-4 et R111-20 à R.111-27.

Zone carte communale

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- T5 : servitude aéronautique de dégagement
- Un plan de prévention des risques naturels et inondation : zone bleue I3
- Zone de sismicité faible ou modéré

Article TROIS : Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'aménagement (TA) :

Taux communal : 2% sur le territoire de la commune – 3.5% pour les parcelles A 533, A 573, A 574, A 575, A 576, B 29, B30, B 31, B 32, B 833, B 884, B 885, B 886, B 887, B 889.

Taux départemental : 1.9%

Redevance d'archéologie préventive (RAP) :

Taux : 0,40%

Article QUATRE : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Article CINQ : Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'un demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de la modification du document d'urbanisme de la commune conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Observations et prescriptions particulières :

PPRI : Zone bleue L3-

Fait à PUJO, le 15 avril 2021

Le Maire,

Madame Pascale LABEDENS. »

L'ACQUEREUR :

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;
- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption ainsi qu'il résulte du document annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la	Immeuble bâti ou non	6 mois

	pollution des sols		
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par DIAG AFFAIRE, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques a été établi par DIAG AFFAIRE. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.
- Constat de risque d'exposition au plomb

Un rapport a été établi par DIAG AFFAIRE en date du 9 juillet 2019. Les conclusions sont les suivantes :

« Lors de la présente mission il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »

- Diagnostic amiante

Un rapport a été établi par DIAG AFFAIRE en date du 9 juillet 2019. Les conclusions sont les suivantes :

« Liste A : Dans le cadre de la mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré :

- de matériaux ou produits de la liste A susceptibles de contenir de l'amiante.

Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur :

Conduits (rez de chaussée- Cuisine) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique

Conduits (1^{er} étage- chambre 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Conduits de fumée en amiante-ciment (toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Conduits de fumée en amiante-ciment (toiture) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. »

- Etat parasitaire

Un rapport a été établi par DIAG AFFAIRE en date du 23 mars 2021. Les conclusions sont les suivantes :

« Il a été repéré des indices d'infestation de termites.

Constatations diverses : le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

A cause de l'absence de trappe, un désarçonnage ou un dévissage permettrait une inspection de la charpente non visible lors de la visite.

Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire.

Présence d'indices d'infestation d'autres agents de dégradation biologique

Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles.

Présence d'insectes à larves xylophages.»

Traitement curatif termites : Il résulte des factures ci-annexées que des travaux d'éradication de la présence de termites ont été mis en place au cours de l'année 2019 sur le bien vendu par l'entreprise TERCAP.

Un constat d'élimination des colonies présentes a eu lieu le 18 mars 2021. Le constat est annexé.

Aux termes de l'avant-contrat, le VENDEUR s'est engagé, sous condition de justification de l'obtention du prêt par l'ACQUEREUR, à proroger pour une durée d'une année, auprès de la société TERCAP, le contrat de maintenance et de contrôle et l'ACQUEREUR s'est engagé au jour de la signature de l'acte authentique de vente, à rembourser le coût de cette prestation.

L'ACQUEREUR ayant justifié de l'obtention d'un prêt, le VENDEUR a prorogé ledit contrat le 19 mai 2021.

L'ACQUEREUR rembourse ce jour la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET SIX CENTIMES (262,06 EUR).

- Diagnostic de l'installation intérieure de gaz

Un rapport a été établi par DIAG AFFAIRE en date du 17 juin 2021. Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation ne comporte aucune anomalie.

Constatations diverses : certains points de contrôles n'ont pu être contrôlés. De ce fait la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée.

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée

- *Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté.* »

Aux termes de l'avant-contrat reçu par le notaire soussigné, l'installation n'était pas alimentée. A ce titre, le VENDEUR s'est engagé à produire un diagnostic complémentaire, complété des points de contrôle manquants.

Ledit diagnostic susrelaté mentionne que certains points de contrôle concernant la chaudière n'ont pu être contrôlés.

..... En date du 8 juin 2021

PARTIE NORMALISEE.....	1
IDENTIFICATION DES PARTIES.....	1
Quotités acquises.....	2
Présence - représentation.....	2
DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE.....	3
Documents relatifs à la capacité des parties.....	3
TERMINOLOGIE.....	4
Nature et quotité des droits immobiliers.....	4
Identification du bien.....	4
Désignation.....	4
DIVISION CADASTRALE.....	5
ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS.....	5
Usage du bien.....	5
Effet relatif.....	5
CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT.....	5
PROPRIETE JOUISSANCE.....	5
P R I X.....	5
FINANCEMENT PAR UN PRET.....	6
OBLIGATION DE REMBOURSEMENT.....	6
VERSEMENT DU PRET - PROMESSE D'EMPLOI.....	7
PAIEMENT DU PRIX.....	7
Déclaration d'origine de fonds.....	7
Privilège.....	7
Affectation hypothécaire.....	7
Désistement de privilège et action résolutoire.....	8
DUREE DES INSCRIPTIONS.....	8
IMPUTATION.....	8
Détermination de la contribution des acquéreurs au financement.....	8
Prise en charge du financement de l'opération.....	8
Fonds personnels.....	8
Fonds empruntés.....	8
Prise en charge d'un financement extérieur ultérieur.....	9
Prise en charge d'un financement personnel ultérieur.....	9
Industrie personnelle.....	9
Vie courante.....	9
Répartition lors de la revente.....	9
Répartition lors du partage.....	10
Absence de convention de séquestre.....	10
Publication.....	10
DECLARATIONS FISCALES.....	10
Impôt sur la plus-value.....	10
Domicile fiscal.....	11
Obligation déclarative.....	11
Impôt sur la mutation.....	11
Droits.....	11
Contribution de sécurité immobilière.....	12
FIN DE PARTIE NORMALISEE.....	12
PARTIE DEVELOPPÉE.....	13
EXPOSÉ.....	13
Purge de la faculté de retractation.....	13

FINANCEMENT	13
Conditions de l'emprunt.....	13
TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES	13
Conditions et déclarations générales	14
Garantie contre le risque d'éviction	14
Garantie de jouissance	14
Garantie hypothécaire	14
Servitudes.....	14
Etat du bien.....	17
Contenance du terrain et des constructions	17
Impôts et taxes	17
Impôts locaux.....	17
Avantage fiscal lié à un engagement de location.....	17
Aide personnalisée au logement.....	17
Contrats de distribution et de fourniture	18
Assurance.....	18
Contrat d'affichage.....	18
DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME	18
Enonciation des documents obtenus	18
Dispositions relatives à la préemption.....	19
Droit de préemption urbain	19
Dispositions relatives à la construction	20
Absence d'opération de construction ou de rénovation depuis dix ans.....	20
Diagnostics.....	20
Dossier de diagnostics techniques	20
Diagnostics techniques	21
Dispositifs particuliers	25
Détecteur de fumée.....	25
Chaudière – Contrôle – Information	25
Cheminée/Poêle.....	26
Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement.....	26
Diagnostics environnementaux	26
Assainissement.....	26
Etat des risques et pollutions	27
Information de l'acquéreur sur les anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires	27
Situation environnementale.....	28
Consultation de bases de données environnementales	28
Origine de propriété.....	28
Origine de propriété ANTERIEURE	29
NÉGOCIATION.....	29
COPIE EXECUTOIRE.....	29
CONCLUSION DU CONTRAT.....	30
DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE	30
Renonciation à l'imprévision.....	30
Médiation.....	31
eLECTION DE DOMICILE	31
TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES.....	31
Pouvoirs	31
AFFIRMATION DE SINCERITE.....	31
Mention sur la protection des données personnelles.....	32
Certification d'identité	32
Formalisme lié aux annexes.....	32

, le VENDEUR a produit une attestation d'entretien de la chaudière attestant du bon fonctionnement de cette dernière, de sorte que le VENDEUR est libéré de l'engagement pris lors de l'avant-contrat.

Une copie de ladite attestation est annexée.

- Diagnostic de l'installation intérieure d'électricité

Un rapport a été établi par DIAG AFFAIRE en date du 9 juillet 2019. Les conclusions sont les suivantes :

« *L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).*

Les anomalies constatées concernent :

La prise de terre et l'installation de mise à la terre,

Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs

Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Constatations diverses :

Il est conseillé de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées. »

- Diagnostic de performance énergétique

Un rapport a été établi par DIAG AFFAIRE en date du 23 mars 2021. Les conclusions sont les suivantes :

« *Consommations énergétiques : DPE VIERGE, consommations non exploitables*

Emissions de gaz à effet de serre : DPE VIERGE, consommations non exploitables

Numéro ADEME : 1965V2000607U »

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'ACQUEREUR a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Chaudière – Contrôle – Information

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Par suite, et depuis le 1^{er} juillet 2020, les équipements neufs devront être contrôlés dans les deux ans suivant leur installation et les existants d'ici le 1^{er} juillet 2022.

Une copie de l'attestation d'entretien de la chaudière est annexée.

Cheminée/Poêle

Le VENDEUR déclare que le BIEN est équipé d'une cheminée.
Le VENDEUR déclare que le conduit de cheminée est tubé.

Aux termes de l'avant-contrat, le VENDEUR s'est engagé à produire une attestation de ramonage.

L'ACQUEREUR dispense le VENDEUR d'y procéder et déclare en faire son affaire personnelle.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le VENDEUR déclare avoir fait installer depuis moins de dix ans les éléments d'équipement suivants une chaudière, pour lesquels il n'est pas en mesure de fournir le contrat d'assurance en responsabilité des entrepreneurs.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

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

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

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

Un courrier du service compétent en date du 29 mars 2021, annexé, atteste qu'un contrôle a été effectué par la Mairie de PUJO.

Il en résulte que le système d'assainissement de l'immeuble est conforme.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 23 mars 2021 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 25 juillet 2014.

Les risques pris en compte sont : inondations.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3.

Radon

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

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

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

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

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

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble appartient au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il en a fait de :

- Madame Lucienne LUCET, retraitée, demeurant à TARBES (65000)
Résidence du Pic du Midi 2 rue Jean Rostand,
Né à PARIS (75014), le 29 mai 1921,
Veuve et non remariée de Monsieur Jean Marie Pierre LONCAN

- Madame Danielle LONCAN, retraitée, épouse de Monsieur Luigi Roger BAUCE, demeurant à FORCALQUIER (04300), 1 place Saint Michel
Née à LE BLANC-MELSNIL (93150) le 12 mars 1942,
Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de VOLX (04130) le 6 septembre 1974.

- Madame Jacqueline LONCAN, retraitée, épouse de Monsieur René Paul SOULE, demeurant à BORDERES-SUR-L'ECHEZ (62350), 3 rue Pierre Sémard.
Née à PARIS (14^{ème} arrondissement) (75014) le 12 mars 1943,
Mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de BORDERES-SUR-ECHEZ (65320), le 31 décembre 1992.

Suivant acte reçu par Maître TOULOUSE, notaire à TARBES, le 6 novembre 2003, publié au service de la publicité foncière de TARBES le 16 décembre 2003, volume 2003 P, numéro 6755.

Moyennant le prix de 76 225,00 euros, payé comptant et quittancé à l'acte.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine antérieure est relatée dans une note annexée aux présentes.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par ABAFIM titulaire d'un mandat donné par VENDEUR sous le numéro 22945 en date du 30 juillet 2019 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de NEUF MILLE EUROS (9.000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au PRÊTEUR une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'EMPRUNTEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« l'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances 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.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse indiquée en tête des présentes.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

POUVOIRS

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET